

ООО «Экодолье Шолохово -  
специализированный застройщик»

<...>

Министерство жилищной политики  
Московской области

<...>

**РЕШЕНИЕ**  
**№ 04/10/18.1-42/2020**  
**по результатам рассмотрения жалобы ООО «Экодолье Шолохово -**  
**специализированный застройщик»**  
**о нарушении порядка осуществления процедур, включенных в**  
**исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства**

18 сентября 2020 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 <...> (далее — Комиссия ФАС России), при участии: представителей ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» <...> представителя Министерства жилищной политики Московской области <...> рассмотрев жалобу ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» от 07.09.2020 № 97 (вх. № 152792/20 от 07.09.2020) на акты и (или) действия (бездействие) Министерства жилищной политики Московской области, адрес: бульвар Строителей, д. 1, г. Красногорск, Московская область, 143407, при осуществлении в отношении ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик», процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в соответствии со статьей 18<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» (вх. № 152792/20 от 07.09.2020) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства жилищной политики Московской области, адрес: Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция «Г», г.



Красногорск, Московская область, 143407, при осуществлении в отношении ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» 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.

Согласно доводам заявителя, Министерство жилищной политики Московской области неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при осуществлении процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Представитель Министерства с доводами жалобы не согласился, указав, что при рассмотрении Заявления Министерство действовало в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с правилами статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) 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 (далее — ГрК РФ, исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

- нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
- незаконного отказа в приеме документов, заявлений;
- 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, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» обжалуются действия Министерства при осуществлении в отношении заявителя процедуры 127 исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного

постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 (далее — исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства), 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.

При этом, частью 17 статьи 18<sup>1</sup> Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

31.08.2020 ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» посредством регионального портала государственных и муниципальных услуг Московской области в адрес Министерства жилищной политики Московской области (далее — Министерство) были направлены заявления № P001-4885459917-37842209 и P001-4885459917-37844458 о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Жилых домов блокированной застройки по адресу: Московская область, г.о. Мытищи, д. Шолохово на земельных участках № 637 и 638 (далее — объекты капитального строительства).

03.09.2020 Министерство направило в адрес ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» уведомления № 81580 и № 81581 об отказе в выдаче разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию по следующему основанию:

«13.2.5.5. Несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию:

– несоответствие Федеральному закону от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и Водному кодексу

Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ: земельные участки и блокированный дом расположены в границах 100-метровой зоны от уреза воды второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы, где, согласно СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы», не допускается капитальная застройка».

Согласно доводам заявителя, объекты капитального строительства соответствуют разрешенному использованию земельных участков и (или) ограничения использования земельных участков, принадлежащих заявителю, на дату выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию отсутствуют.

Согласно абзацу 2 статьи 18 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее — Федеральный закон № 52-ФЗ) ЗСО устанавливаются, изменяются, прекращают существование по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. При этом решения об установлении, изменении ЗСО принимаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам.

Положение о ЗСО утверждается Правительством Российской Федерации. Однако до настоящего времени такое положение не утверждено.

В соответствии с пунктом 8 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 01.01.2025 действуют переходные положения, в соответствии с которыми зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до 01.01.2020 в том числе нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом.

В соответствии с пунктом 1.2. постановления Правительства Москвы и Правительства Московской области от 17.12.2019 № 1705-ПП/970/44 «О зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории города Москвы и Московской области» до утверждения Правительством Российской Федерации положения о ЗСО, до разработки в соответствии с указанным положением проектов таких зон в отношении территории города Москвы и Московской области, до получения санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам и до принятия решений об установлении таких зон на территории города Москвы и Московской области для определения границ и режимов ЗСО применяются границы ЗСО города Москвы и ограничения использования земельных участков в границах таких зон, установленные Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143

«Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (далее — Решение).

По мнению заявителя, в соответствии с Решением границы ЗСО не распространяются на рассматриваемые земельные участки.

ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» также представлено заключение специалиста в области гидрологии, геодезии и землеустройства, из которого следует, что рассматриваемый земельный участок находится за пределами верхних и боковых границ второго пояса ЗСО.

Таким образом, по мнению заявителя, рассматриваемые земельные участки находятся за пределами второго пояса ЗСО.

Вместе с тем, из представленных документов и сведений установлено следующее.

19.03.2014 ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» получены разрешения на строительство Жилых домов № RU50501301-001472, № RU50501301-001473, которые на текущую дату не отозваны и не оспорены.

Пунктом 1 статьи 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории, 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 ГрК РФ.

В силу части 13 статьи 51 ГрК РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является, в том числе, несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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).

30.12.2013 постановлением администрации сельского поселения Федоскинское № 685 утвержден градостроительный план земельного участка № RU50501301-1297 и № RU50501301-001298. В градостроительных планах земельных участков указана информация о расположении рассматриваемых земельных участков во втором поясе (ограничений) ЗСО Учинского водохранилища.

Таким образом, выдавая разрешения на строительство, уполномоченный орган подтвердил соответствие объектов капитального строительства разрешенному использованию земельных участков и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Федерального закона № 52-ФЗ при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов (далее - объекты) должны соблюдаться санитарные правила.

Земельные участки расположены на берегу реки Раздериha, являющейся притоком первого порядка реки Уча — основного водотока в ЗСО станций водоподготовки.

В соответствии с пунктом 2.2.4. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45 (далее – СП 2.1.4.2625-10), земельные участки находятся во втором поясе (пояс ограничений) ЗСО станций водоподготовки.

В соответствии с пунктом 2.8 СП 2.1.4.2625-10 предоставление земельных участков под строительство и реконструкцию объектов на территории 2 пояса ЗСО станций водоподготовки и гидроузлов производится с учетом выполнения необходимых санитарно-противоэпидемических мероприятий, в том числе по отведению сточных вод, для предотвращения отрицательного влияния на качество воды источника питьевого водоснабжения.

Мероприятия по второму поясу ЗСО станций водоподготовки и гидроузлов предусмотрены подразделом 4.4 СП 2.1.4.2625-10.

Согласно пункту 4.4.4. подраздела 4.4. СП 2.1.4.2625-10 не допускается размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистные сооружения канализации, автозаправочных станций (АЗС) легковых автомобилей на расстоянии менее 100 метров от уреза воды источника питьевого водоснабжения при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени для основных водотоков и притоков первого порядка.

То есть данный пункт предусматривает исчерпывающий перечень

разрешенного использования земельных участков, согласно которым в 100 - метровой полосе от уреза воды не допустимо дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, расположение очистных сооружений канализации, автозаправочных станций (АЗС) легковых автомобилей.

Использование рассматриваемых земельных участков не относится ни к одному из указанных в пункте 4.4.4. СП 2.1.4.2625-10 ограничений.

В соответствии с последним предложением упомянутого пункта также не допускается капитальная застройка в зонах рекреации в полосе 100 м от уреза воды; допускается установка малых архитектурных форм.

Согласно пояснениям Администрации городского округа Мытищи Московской области от 02.04.2018 № И-1850-УД, в соответствии с генеральным планом городского округа Мытищи, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Мытищи от 28.12.2017 № 36/1 на территории, в границах которой расположены земельные участки, входящие в кадастровый квартал 50:12:0050303, зоны рекреационного назначения, в том числе зоны лесопарков, зоны озелененных и благоустроенных территорий, отсутствуют.

Таким образом, ограничения, предусмотренные последним предложением пункта 4.4.4. СП 2.1.4.2625-10 не распространяются на рассматриваемые земельные участки.

Кроме того, согласно представленным материалам, ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» построены централизованная канализация, очистные сооружения, которые введены в эксплуатацию и расположены за пределами рассматриваемых земельных участков.

Таким образом, ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» при строительстве объектов на рассматриваемых участках учтены требования пункта 2.8 СП 2.1.4.2625-10.

Следовательно, Министерством предъявляются требования не предусмотренные законодательством.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик» (вх. № 152792/20 от 07.09.2020) на акты и (или) действия (бездействие) органа государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерства жилищной политики Московской области процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, обоснованной.

2. Выдать уполномоченному органу государственной власти субъекта Российской Федерации — Министерству жилищной политики Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с пунктом 3.1

части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Заместитель Председателя Комиссии ФАС России:

<...>

Решение может быть обжаловано в течение 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.