

Общество с ограниченной ответственностью

«Строительная группа «Альянс»

ОГРН 1025003524028

ИНН 5029061069

141033, Московская обл., Мытищи г.,
Фабричная ул. (Поселок Пироговский Мкр),
дом № 6, корпус 1, помещение 70
=====

20 апреля 2020 г.

№ 1/ФАС

Федеральная антимонопольная служба России

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

От ООО «Строительная группа «Альянс»

141033, Московская обл., Мытищи г.,
Фабричная ул. (Поселок Пироговский
Мкр) дом № 6, корпус 1, помещение
70

e-mail: sg_aliance@mail.ru,
ymsav@yandex.ru

тел.: 8-495-229-11-35, 8-985-186-24-16

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 действия Министерства жилищной политики Московской области (143407, Московская область, г. Красногорск, Бульвар Строителей, д. 4, корп. 1, секция «Г», minzhil@mosreg.ru, <http://minzhil.mosreg.ru>, Отдел документооборота +7 (498) 602-16-00 (доб.: 47970, 47964, 47968))

при осуществлении им в отношении заявителя процедуры «Предоставление разрешения на строительство», включенной под номером «59» в «Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403.

ФАС России
Рег. номер 74316/20
завелестрирован 22.04.2020



I. Фактические обстоятельства и обжалуемые действия.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная группа «Альянс» (далее – Застройщик, Заявитель) 26 февраля 2020 года в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ обратилось в Министерство жилищной политики Московской области (далее – Министерство) с заявлением о выдаче разрешения на строительство двух многоквартирных жилых домов корпус-20 и корпус-21 на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0090234:32 по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, пос. Мебельной фабрики (заявление прилагается).

04 марта 2020 года Министерством в адрес Застройщика было направлено Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство (прилагается) по основаниям, предусмотренным ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ:

«- 13.1.1.1. Отсутствие документов, предусмотренных пунктом 10.2.1 Административного регламента отсутствие документов, указанных в ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- пояснительная записка (в текстовой части отсутствуют технические условия на подключение объекта к сетям ливневой канализации и сетям связи (срок действия представленных технических условий истек)):

- положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (отсутствует заключение экспертизы на откорректированную проектную документацию (разработанную на основании задания на проектирование (корректировку проекта) от 09.01.2018) или 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);

- 13.1.1.2. Несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка - запроектированный объект капитального строительства не соответствует проекту планировки территории, утвержденному постановлением Администрации городского поселения Пироговский Мытищинского муниципального района от 16.09.2013 № 481 (общая площадь

квартир 2-ой очереди проектируемой многоэтажной жилой застройки согласно проекту планировки – 82600,00 кв.м; согласно проектной документации (с учетом строящихся и построенных жилых домов) – 86090,30 кв.м (превышение на 3490,30 кв.м)».

Справочно: при этом разрешение на строительство 1-й очереди строительства – многоквартирные жилые дома корпус-18, корпус-19 и подземная автостоянка – было выдано Министерством строительного комплекса Московской области 02.04.2018 г. за №RU50-12-10417-2018 предшествующему собственнику данного земельного участка – АО Управляющая компания «Центр Эссет Менеджмент» (Д.У.), действующему в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Астра Капитал» (копия разрешения прилагается). На основании данного разрешения (после перехода права собственности на земельный участок по договору купли-продажи №136-04-23/КП от 05.04.2018 г., прилагается) ООО «Строительная группа «Альянс» осуществляет строительство указанных объектов с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

II. Полагаем, что предъявленные требования являются установлением обязанностей осуществления процедур, не предусмотренных «Исчерпывающим перечнем процедур в сфере жилищного строительства», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403, в связи с нижеследующим.

Фактически Министерством отказано в выдаче разрешения на строительство по трем основаниям:

1. Истечение срока действия технических условий на подключение к сетям ливневой канализации и сетям связи.
2. Отсутствие заключения экспертизы на откорректированную проектную документацию.
3. Несоответствие представленных документов требованиям проекта планировки территории.

Первые два основания, указанные Министерством, не соответствуют фактическим обстоятельствам.

1. Вместе с Заявлением о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2020 г. в соответствии с требованиями подпункта 3 части 7 статьи 51

Градостроительного кодекса РФ были представлены материалы, содержащиеся в утвержденной проектной документации, в том числе «Пояснительная записка» (в составе папки «Иные документы», в полном объеме прилагается в электронном виде).

На листе 16 папки «Иные документы» перечислены представляемые Застройщиком технические условия, в том числе:

1.1. Технические условия МКУ «Водосток» на проектирование закрытого водостока для отвода дождевых и талых вод №4 от 25.01.2019 г. В пункте 12 данных Техусловий указан срок их действия: до **26.01.2022 г.** (папка «Иные документы», листы 177-178);

1.2. Технические условия ООО «Оптиком Коннект» на присоединение проектируемых зданий к мультисервисной телекоммуникационной сети № ПР-36 от 28.04.2014 г.; письмо №55 от 26.06.2019 г. о продлении срока действия № ПР-36 от 28.04.2014 г. до **31.12.2022 г.** (папка «Иные документы», лист 180);

Технические условия ООО «Оптиком Коннект» на телефонизацию зданий № ПР-37 от 28.04.2014 г.; письмо №7 от 20.05.2019 г. о продлении срока действия № ПР-37 от 28.04.2014 г. до **31.12.2022 г.** (папка «Иные документы», лист 179).

Таким образом, представленные в составе Пояснительной записки технические условия на подключение к сетям ливневой канализации и сетям связи имеют сроки действия до **26.01.2022 г.** и **31.12.2022 г.**, соответственно, и утверждение Министерства об истечении срока их действия не соответствует фактическим обстоятельствам.

2. В соответствии с требованиями подпункта 4 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ Застройщиком было представлено Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-2-0526-18 от 13.12.2018 г. по проектной документации объекта: Многоэтажные жилые дома корп.18,19 с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой и корп. 20,21 с нежилыми помещениями по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, пос.Мебельной фабрики (**корректировка**), выполненное ООО «Экспертстройинжиниринг» (Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.610756).

Указанное экспертное заключение (*прилагается*) на откорректированную проектную документацию также было представлено вместе с Заявлением о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2020 г. в составе папки «Иные документы».

Таким образом, утверждение Министерства об отсутствии заключения экспертизы на откорректированную проектную документацию не соответствует фактическим обстоятельствам.

3. Третьим основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство Министерство указало несоответствие представленных документов требованиям проекта планировки территории, утвержденного постановлением Администрации городского поселения Пироговский Мытищинского муниципального района от 16.09.2013 № 481.

То есть, фактически, Министерство обязывает Застройщика представить документы о соответствии документации не градостроительному плану земельного участка, а именно – проекту планировки территории.

Однако ни одним нормативным актом, регулирующим порядок осуществления процедуры «Выдача разрешения на строительство» в отношении многоквартирных домов, представление документов о соответствии документации проекту планировки территории не предусмотрено.

3.1. Частью 7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в целях строительства объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно 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, с приложением определенного перечня документов, в том числе, согласно подпункту 2 ч.7 ст.51, представляется 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.

3.2. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 403 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ обеспечивает ведение **Реестра описаний процедур**, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства.

В Реестре описаний процедур, утвержденном Минстроем России, так же, как и в ст.51 Градостроительного кодекса РФ, указано следующее:

«Процедура 59. Предоставление разрешения на строительство»

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщиком предоставляется заявление о выдаче разрешения на строительство к которому прилагаются следующие документы:
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».

3.3. Согласно Административному регламенту предоставления Министерством жилищной политики Московской области государственной услуги по выдаче разрешений (внесение изменений в разрешение) на строительство объектов капитального строительства на территории Московской области (за исключением объектов, относящихся к полномочиям органов исполнительной власти и организаций, наделенных специальной компетенцией), утвержденному Распоряжением Минжилполитики от 15.02.2019 г. № 20:

6.1. Заявитель обращается в Минжилполитику Московской области с запросом о предоставлении Государственной услуги в следующих случаях:

6.1.1. Для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства.

10.2.1. В случае обращения по основанию, указанному в пункте 6.1.1 настоящего Административного регламента (в том числе представляются):

в) материалы, содержащиеся в проектной документации, подготовленные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию":

- **схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка**, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия или схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам.

Таким образом, из положений:

- ст.51 Градостроительного кодекса РФ,
- описания процедуры 59 Реестра описаний процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства, Минстроя России,
- пунктов 6.1, 6.1.1, 10.2.1 Административного регламента,

со всей очевидностью следует вывод о том, что документация, представляемая для получения разрешения на строительство многоквартирных домов, должна соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка, на котором это строительство планируется.

Соответствие же запроектированного объекта проекту планировки территории необходимо подтверждать применительно к линейным объектам, каковыми многоквартирные дома не являются.

Обжалуемое же Уведомление Министерства от 04.03.2020 г. об отказе в выдаче разрешения на строительство не содержит указаний на какие-либо отступления застройщика от требований градостроительного плана №RU50347000-MSK000968 от 10.04.2017 г. (*прилагается*), утвержденного Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 13.04.2017 г. №Г24/00991-17 (*прилагается*), земельного участка с кадастровым номером 50:12:0090234:32, поскольку такие отступления отсутствуют.

III. Правовое обоснование обращения в Федеральную антимонопольную службу РФ.

Исходя из вышеизложенного, фактически Министерство отказывает в выдаче разрешения на строительство не в связи с отсутствием необходимых документов и несоответствием представленных документов градостроительному плану земельного участка, а в связи с необходимостью повторного предоставления технических условий на подключение к сетям ливневой канализации и сетям связи, повторного предоставления заключения экспертизы на откорректированную проектную документацию и предоставления документов о соответствии запроектированных объектов требованиям проекта планировки территории, для чего застройщику необходимо осуществить процедуры, не предусмотренные действующим законодательством РФ для получения разрешения на строительство.

В соответствии с правилами статьи 18.1 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 (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:

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, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Процедура 59 «Исчерпывающего перечня» предусматривает предоставление разрешения на строительство. Указанная процедура относится к процедурам, связанным с осуществлением строительства, реконструкции.

Вместе с тем, частями 7, 7.1 статьи 51 ГрадКодекса РФ установлены исчерпывающие перечни документов, которые застройщик направляет вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство и которые запрашиваются по межведомственным запросам.

Аналогичные исчерпывающие перечни содержатся в Реестре описаний процедур, утвержденном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, подразделах 10, 11 Административного регламента, утвержденного Распоряжением Министерства жилищной политики от 15.02.2019 г. № 20.

Пунктами 13.1.1.1, 13.1.1.2 Административного регламента установлены, в том числе, следующие основания для отказа в выдаче разрешения на строительство:

13.1.1.1. Отсутствие документов, предусмотренных пунктом 10.2.1 Административного регламента.

13.1.1.2. Несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Указанными нормативными актами не предусмотрено повторного предоставления уже представленных документов, поскольку такое требование фактически являлось бы требованием о предоставлении дополнительных (иных) документов и находилось бы в противоречии с частью 10 статьи 51 ГрадКодекса, где прямо указано: **не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 7 настоящей статьи документов.**

Указанными перечнями не предусмотрено так же и предоставление документов о соответствии запроектированных многоквартирных домов требованиям проекта планировки территории (такое требование имеется лишь в отношении линейных объектов).

Условие же о соответствии проекта градостроительному плану земельного участка застройщиком соблюдено и Уведомление от 04.03.2020 г. об

отказе в выдаче разрешения на строительство не содержит указания на несоответствие представленных документов градостроительному плану.

Таким образом, предъявление требований, не предусмотренных частями 7, 7.1 статьи 51 ГрадКодекса РФ, на этапе получения разрешения на строительство, фактически является предъявлением требований осуществить процедуры, не предусмотренные Исчерпывающим перечнем.

Данный вывод подтверждается Методическими указаниями о приведении нормативных правовых актов в соответствие с Исчерпывающим перечнем, содержащимися в письме Минстроя России от 02.02.2015 № 2233-НА/06, согласно которым установление требования предоставления дополнительных документов, по сравнению с указанными в Реестре описаний процедур, является установлением обязанности осуществления процедур, не предусмотренных Исчерпывающим перечнем, что запрещено частью 3 статьи 6 ГрадКодекса РФ, где указано:

установление органами, индивидуальными предпринимателями, организациями, указанными в пункте 7.4 части 1 настоящей статьи, обязанности осуществления процедур, не предусмотренных исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства, в отношении физических и юридических лиц, являющихся субъектами градостроительных отношений, в целях подготовки такими физическими и юридическими лицами документации по планировке территории, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается.

В связи с вышеизложенным полагаем, что в действиях Министерства жилищной политики Московской области усматриваются нарушения части 3 статьи 6, части 10 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, пунктов 13.1.1.1, 13.1.1.2 Административного регламента, утвержденного Распоряжением Министерства от 15.02.2019 г. № 20, и просим:

в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» признать настоящую жалобу обоснованной и выдать Министерству жилищной политики Московской области обязательное для исполнения предписание в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции».

Приложения:

- Заявление о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2020 г. (на 3 л.);
- Уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство от 04.03.2020 г. (на 2 л.);
- Разрешение на строительство от 02.04.2018 г. №RU50-12-10417-2018 (на 3 л.);
- Договор купли-продажи земельных участков №136-04-23/КП от 05.04.2018 г. (на 3 л.);
- Извлечение из проектной документации: Раздел 1 «Пояснительная записка» (на 2 л.);

- Технические условия №ПР-36 от 28.04.2014 г. (на 4 л.);
- Письмо ООО «Оптиком Коннект» №1 от 29.01.2018 г. (на 1 л.);
- Письмо ООО «Оптиком Коннект» №55 от 26.06.2019 г. (о продлении техусловий до 31.12.2022 г.) (на 1 л.);
- Технические условия №ПР-37 от 28.04.2014 г. (на 2 л.);
- Письмо ООО «Оптиком ИСП» №6 от 29.01.2018 г. (на 1 л.);
- Письмо ООО «Оптиком ИСП» №7 от 20.05.2019 г. (о продлении техусловий до 31.12.2022 г.) (на 1 л.);
- Технические условия №4 от 25.01.2019 г. (срок действия – до 26.01.2022 г.) (на 2 л.);
- Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-2-0526-18 от 13.12.2018 г. (на 10 л.);
- Градостроительный план земельного участка №RU50347000-MSK000968 от 10.04.2017 г. (на 8 л.);
- Распоряжение Министерства строительного комплекса Московской области от 13.04.2017 г. №Г24/00991-17 об утверждении градостроительного плана земельного участка (на 1 л.);
- скриншоты с портала uslugi.mosreg.ru о подаче 26.02.2020 г. заявления о выдаче разрешения на строительство (на 4 л.);
- папка «Иные документы» - приложение к заявлению о выдаче разрешения на строительство (на электронном носителе);
- Выписка из ЕГРЮЛ от 21.04.2020 г. (на 8 л.).

Генеральный директор
ООО «Строительная группа «Альянс»



~~А.И. Кондратов~~