

Заявитель:

Московское областное УФАС
Рег. номер 41342/20
зарегистрирован 14.10.2020



**Уполномоченный орган: Министерство
жилищной политики Московской области**
адрес: б-р Строителей, д. 6, г. Красногорск
Московской области, 43407

**Жалоба о нарушении
порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие
перечни процедур в сферах строительства**

14.09.2020, я, _____, обратился в Министерство жилищной политики Московской области через Региональный портал государственных и муниципальных услуг (РПГУ) за предоставлением государственной (муниципальной) услуги «Выдача разрешения на строительство» в целях проведения реконструкции принадлежащего мне на праве собственности объекта недвижимого имущества, выраженной в осуществлении внутренней перепланировки помещений внутри здания, расположенного по адресу: Московская обл., Истринский район, с/п Бужаровское, юго-западнее д. Сафонтьево (далее – заявление).

На основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2018 года я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 50:080040229:523 расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Бужаровское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 50:08:040229, общей площадью 1372 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины.

На указанном земельном участке находится нежилое 2-х этажное здание завершённое строительством в 2015 году, с кадастровым номером 50:08:004029:946, общей площадью 617,6 кв.м., которое также принадлежит мне на праве собственности.

17.09.2020 года мной получено уведомление об отказе в выдаче Министерством жилищной политики Московской области разрешения на строительство (реконструкцию). В уведомлении указано основание отказа – ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- 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 - земельный участок расположен во втором поясе ЗСО в соответствии с решением исполнительных комитетов Московского городского и областного Советов народных депутатов от 17 апреля 1980 года № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (жесткая зона).

Считаю, что Министерство жилищной политики Московской области неправомерно предъявляет требования, не установленные действующим законодательством Российской Федерации, к документам и информации при осуществлении процедуры 54, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.03.2017 № 346 (ред. от 01.08.2019) "Об исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения и о Правилах ведения реестра описаний процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения".

Ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлен запрет на ограничивающие акты и действия органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

П.п. 2 части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

П.п. 8 части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлено, что органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в виде создания дискриминационных условий.

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 ч. 2 ст. 6 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.

Обращаясь за получением разрешения на проведение реконструкции нежилого здания я не предполагал осуществление нового строительства с учетом требований действующего законодательства. Получение разрешения на реконструкцию имеющегося здания необходимо в целях соблюдения всех требований действующего законодательства в части эксплуатации и осуществления пользования указанным объектом. Спорный объект был возведен и право собственности на него было зарегистрировано 14.06.2016 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 июня 2016 года сделана запись регистрации №50-50/008-50/008/003/2016-1189/1.

Считаю, что при выдаче разрешения на реконструкцию необходимо руководствоваться действующим законодательством и разработанным градостроительным планом земельного участка RU50359000-MSK020091 (далее – ГПЗУ).

В соответствии с ГПЗУ подготовленным Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области выданным 22.10.2019 года считаю, что отказ в выдаче разрешения на реконструкцию является незаконным.

Согласно статье 3 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности состоит из ГрК РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

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.

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).

При этом, источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Отдельно, следует обратить внимание, что Постановление Правительства Москвы и Московской области №1705-ПП/970/44 от 17 декабря 2019 года «О зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории города Москвы и Московской области» вступило в силу и его положения стали обязательными вплоть до его отмены или утверждения соответствующего нормативного акта Правительством Российской Федерации с 18 декабря 2019 года. ГПЗУ подготовлен Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области и выдан 22.10.2019 года, т.е. за два месяца до вступления в силу нормативного акта субъекта Российской Федерации которым был урегулирован данный вопрос, в связи с чем считаю, что придавать обратную силу данному нормативному акту не представляется возможным и как следствие отказ в выдаче разрешения на основании указанного нормативного акта также считаю незаконным.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО) согласно части 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации устанавливаются для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В ЗСО осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Согласно статье 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (далее - Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ) санитарные правила должны соблюдаться при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов.

В соответствии с пунктом 2.3.4. санитарных правил СП 2.1.4.2625-10, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45, второй пояс ЗСО гидроузла (пояс ограничений) включает акваторию источника водоснабжения и территорию первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, которая простирается по берегам водохранилищ, основных водотоков, а также по берегам притоков первого порядка, входящих в гидротехническую систему.

Отдельно следует отметить, что планируемый реконструкцией объект находится на расстоянии более 100 метров и в соответствии с рельефом местности и точкой расположения не находится на территории первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, что исключает возможные ограничения применяемые в случае наличия второго пояса ЗСО.

В соответствии с требованиями существовавшими на дату утверждения ГПЗУ земельный участок и здания расположенные на нем входили во второй пояс ЗСО, при этом основание которое содержится в отказе (п. 13.1.1.2. ч. 13 ст 51 ГрК РФ) предусматривает : «...Несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка...».

Также следует отметить получение положительного заключения Федерального агентства по рыболовству Московско-Окского территориального управления о согласовании осуществления деятельности по реконструкции здания.

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

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.

Вместе с тем, реконструкция спорного объекта планируется в соответствии с информацией, отраженной в градостроительном плане земельного участка, с учетом требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии, в соответствии с санитарными нормами и правилами.

Заявитель обратился за получением разрешения в соответствии с градостроительным планом земельного участка RU50359000-MSK020091 от 22.10.2019 года, подготовленным Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области и считает, что предъявлять требования к заявителю не отраженные в указанном документе является необоснованным, а отказ в выдаче разрешения на реконструкцию по данным основаниям незаконным.

На основании изложенного и в соответствии с ст. 15, частью 20 статьи 18.1, ст.ст. 22, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" прошу комиссию возбудить дело о нарушении антимонопольного законодательства и выдать обязательное для исполнения предписание, в связи с чем :

1. Признать жалобу на действия органа государственной власти субъекта Российской Федерации - Министерства жилищной политики Московской области выразившееся в отказе на выдачу разрешения на реконструкцию, и нарушения порядка осуществления 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 – совершить действия направленные на устранение нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, выдать разрешение на реконструкцию нежилого 2-х этажного здания завершеного строительством в 2015 году, с кадастровым номером 50:08:004029:946, общей площадью 617,6 кв.м., расположенного на земельном участке кадастровым номером 50:080040229:523 расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Бужаровское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 50:08:040229, общей площадью 1372 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, в соответствии и с параметрами ранее заявленными мной в заявлении в Министерство жилищной политики Московской области от 14.09.2020 года.

Приложения:

1. Копия градостроительного плана земельного участка RU50359000-MSK020091.
2. Копия заявления о выдаче разрешения на строительство.
3. Копия уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство.
4. Копия свидетельства ОГРНИП