



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**по Владимирской области**

---

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № К-191-02/2013**

Резолютивная часть решения оглашена «23» апреля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «13» мая 2013 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----» - исполняющего обязанности руководителя, заместителя  
руководителя Управления, председателя Комиссии;

«-----» – начальника отдела, члена комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

в присутствии:

представителя Администрации города Струнино Александровского района  
Владимирской области – «-----» (доверенность № 02 – 08-31 от 28.01.2013г.,  
сроком на один год),

представителя Администрации Александровского района Владимирской  
области – «-----» (доверенность от 23.04.2013г. сроком действия до 31.12.2013г.),

представителя комитета по управлению муниципальным имуществом  
Администрации Александровского района Владимирской области – «-----»  
(доверенность от 22.04.2013г. № 01-31-1263)

заявителя – Индивидуального предпринимателя «-----» (паспорт xxxxxxxxxx,  
выдан 13.02.2007г. ОВД Красногорского района Брянской области)

рассмотрев дело № К-191-02/2013 по признакам нарушения Администрацией города Струнино статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба индивидуального предпринимателя «-----» (зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 28.08.2008г. ОГРНИП 308324124100039 Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя от 28.08.2008г. серия <...> ИНН 321901390327), на бездействие Администрации города Струнино Александровского района Владимирской области по выдаче разрешения на строительство здания бытового обслуживания населения.

В качестве заинтересованного лица к рассмотрению дела привлечены Администрация Александровского района Владимирской области (601600, Владимирская область, г.Александров, ул.Красной молодежи, 7), Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Александровского района Владимирской области (601600, Владимирская область, г.Александров, ул.Красной молодежи, 7).

Представитель Администрации города Струнино подтвердил правомерность отказа в выдаче разрешения на строительство ИП «-----» 15.02.2013г., т.к. данный земельный участок расположен в зоне Ц-2С – зона объектов спортивно-зрелищного назначения, в котором строительство данного объекта не предусмотрено. Факты бездействия Администрации по рассмотрению заявлений ИП «-----» от 12.11.2012г., 1.04.2013г. оставлены без комментариев.

Представитель комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Александровского района Владимирской области полагает размещение здания бытового обслуживания населения на земельном участке с кадастровым номером 33:01:001619:117 правомерным и соответствующим Правилам землепользования и застройки города Струнино. Договор аренды земельного участка от 31.05.2012года № 9-01/12 с «-----» для строительства здания бытового обслуживания населения заключен с соблюдением требований действующего законодательства. «-----» оплачивает арендную плату в размере, установленном договором.

Представитель Администрации Александровского района Владимирской области отметил, что земельный участок, предоставленный «-----», сформирован и поставлен на кадастровый учет. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии при регистрации земельного участка и выдаче кадастрового паспорта указала вид разрешенного использования земельного участка: для строительства здания бытового обслуживания населения, тем самым подтвердив правомерность строительства здания бытового

обслуживания в зоне объектов спортивно-зрелищного назначения.

Комиссия Владимирского УФАС России, рассмотрев представленные материалы и заслушав заявителя ответчика и заинтересованных лиц, установила следующие обстоятельства.

Индивидуальный предприниматель «-----» зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 28.08.2008г. (ОГРНИП 308324124100039). Администрацией города Струнино 18.11.2008г. «-----» выдан паспорт регистрации объектов в сфере рынка бытовых услуг. Вид оказываемой услуги – ремонт обуви, изготовление ключей. Срок действия паспорта до 17.11.2013г.

ИП «-----» **12.11.2012г.** обратился в Администрацию города Струнино с заявлением о выдаче разрешения на строительство здания бытового обслуживания населения на земельном участке по адресу: Владимирская область Александровский район, МО Струнино, г.Струнино, ул.Заречная с кадастровым номером 33:01:001619:117. К заявлению ИП «-----» приложил все необходимые документы.

В соответствии с частью 1 статьи 51 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства.

В силу части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка.
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрация города Струнино в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство не выполнила предписанные законом действия: не рассмотрела заявление ИП «-----», не выдала разрешение на строительство, не направила в адрес заявителя мотивированный отказ в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа.

«-----» 17.01.2013г. вновь обратился в Администрацию города Струнино с заявлением № К-01-30-16/1 о выдаче разрешения на строительство.

В нарушение части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Администрация в

течение десяти дней заявление не рассмотрела, разрешение на строительство не выдала, не направила в адрес заявителя отказ в выдаче разрешения на строительство.

По истечении месяца со дня подачи заявления в адрес «-----» Администрация города Струнино в лице главы местной администрации «-----» направила письмо от 15.02.2013г. об отказе в выдаче разрешения на строительство здания бытового обслуживания населения, т.к. разрешенное использование земельного участка противоречит правилам землепользования и застройки города Струнино, утвержденным решением Совета народных депутатов города Струнино от 16.02.2010г. № 1. Данный земельный участок расположен в зоне Ц-2С – зона объектов спортивно-зрелищного назначения, в котором строительство данного объекта не предусмотрено.

Также 15.02.2013г. Администрация города Струнино направила в адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Александровского района письмо № 01-08-219 с просьбой расторгнуть договор аренды от 31.05.2012года № 9-01/12 с разрешенным использованием – для строительства здания бытового обслуживания населения, т.к. оно противоречит правилам землепользования и застройки города Струнино.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Александровского района в письме от 28.02.2013г. № 01-28-507 указал, что указанный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной кадастровой службы государственной регистрации и картографии по Владимирской области 25.07.2012г., номер государственной регистрации № 33-33-02/024/2012 – 445, долгов по оплате аренды нет, договор является действующим. Установленные законом основания для расторжения договора отсутствуют.

Следует отметить, что ИП «-----» при осуществлении прав и исполнении обязанностей по получению земельного участка для строительства здания бытового обслуживания и получения разрешения на строительство этого здания действовал добросовестно и в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 30 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В силу части 3 статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с

предварительным согласованием места размещения объекта определен в части 5 Земельного кодекса РФ:

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 31 Земельного кодекса ИП «-----» обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 400 кв.м. для строительства здания бытового обслуживания населения в г.Струнино.

Комиссия по рассмотрению заявок на предоставление земельных участков, созданная распоряжением Главы администрации округа от 7.08.2002г. № 123-р, 18.10.2010г. рассмотрела заявку Кирченко В.Ю. о предоставления земельного участка для строительства здания бытового обслуживания приняла решение - учитывая градостроительное заключение отдела архитектуры, градостроительства и землепользования МУ «УЖН» г.Струнино от 29.09.2010г. № 81 и согласование с администрацией г.Струнино рекомендовать предоставить в аренду испрашиваемый земельный участок.

В силу части 2 статьи 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления по заявлению гражданина обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, **градостроительных и иных условий использования соответствующей территории** и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая **информация о разрешенном использовании земельных участков** предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Таким образом, выбор участка в соответствии с [пунктом 2 части 2 статьи 31](#) Земельного кодекса осуществляется на основе документов землеустройства о разрешенном использовании соответствующей территории.

В 2010 году оформлен акт выбора земельного участка для строительства здания бытового обслуживания населения по адресу: Александровский район, г.Струнино, ул.Заречная. Согласно пункта 17 акта выбора комиссия (в состав

комиссии, в том числе, входили главный архитектор «-----», Глава города Струнино «-----», Глава местной Администрации г.Струнино «-----») пришла к выводу земельный участок площадью 400 кв.м **целесообразно использовать для размещения здания бытового обслуживания населения, что не противоречит документам территориального планирования города, правилам землепользования и застройки.**

Согласно части 6 статьи 31 Земельного кодекса исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Исполняющий обязанности Главы Александровского района «-----» Постановлением от 15.03.2011г. № 1216 согласовал место размещения земельного участка для строительства здания бытового обслуживания и утвердил акт выбора земельного участка.

Администрация Александровского района Владимирской области Постановлением от 1.07.2011г. № 934 утвердила схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, установив следующие характеристики: категория земель – **земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для строительства здания бытового обслуживания населения.** Указанным постановлением Администрация также установила, что вышеуказанный участок подлежит предоставлению в аренду.

9.08.2011 года изготовлен кадастровый паспорт земельного участка. Земельный участок зарегистрирован за номером 33:01:001619:117.

В силу части 8 статьи 31 Земельного кодекса решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

23.05.2012года Администрация Александровского района в лице Главы Администрации Горина М.В. постановила предоставить в аренду «-----» земельный участок **из земель населенных пунктов** для строительства здания бытового обслуживания населения.

31 мая 2012года КУМИ Администрации Александровского района Владимирской области заключил с «-----» договор аренды земельного участка с кадастровым номером 33:01:001619:117 сроком на два года для строительства здания бытового обслуживания населения. Размер арендной платы составил 25560 рублей 88 копеек в год.

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 15.06.2012года.

Таким образом, «-----» добросовестно совершил все действия, предусмотренные действующим законодательством для получения в аренду земельного участка для строительства здания бытового обслуживания и в последующем получения разрешения на строительство.

При оформлении акта выбора земельного участка, согласования места размещения земельного участка, утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории органы местного самоуправления, в том числе, Администрация города Струнино, устанавливали соответствие расположения здания бытового обслуживания правилам землепользования и застройки города Струнино.

Комиссия Владимирского УФАС России полагает довод Администрации города Струнино, о том, что разрешенное использование земельного участка противоречит правилам землепользования и застройки города Струнино, т.к. он расположен в зоне Ц-2С – зоне объектов спортивно-зрелищного назначения, в котором строительство дома бытового обслуживания населения не предусмотрено, не соответствующему нормам Земельного кодекса.

Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001619:117 **входит в состав земель населенных пунктов.**

Согласно [пункту 1 статьи 85](#) Земельного кодекса в **состав земель населенных пунктов** могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

29.10.2012года Постановлением Главы местной администрации г.Струнино от 29.10.2012г. № 357 утвержден градостроительный план земельного участка, согласно которому земельный участок расположен в пределах **общественно-деловых зон**, а именно в зоне объектов спортивно-зрелищного назначения.

Согласно части 6 статьи 85 Земельного кодекса земельные участки в **составе**

**общественно-деловых зон** предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, **культурно-бытового, социального назначения** и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Согласно [пункту 2 статьи 30](#) Градостроительного кодекса градостроительные регламенты и карта градостроительного зонирования входят в состав правил землепользования и застройки.

Согласно пункта 17 акта выбора земельного участка от 2010г. комиссия в составе, в том числе, главного архитектора «-----», Главы города Струнино «-----», Главы местной Администрации г.Струнино «-----») пришла к выводу, что земельный участок площадью 400 кв.м целесообразно использовать для размещения здания бытового обслуживания населения, что не противоречит документам территориального планирования города, правилам землепользования и застройки.

Таким образом, разрешенное использование земельного участка – для строительства здания бытового обслуживания не входит в противоречие с разрешенными видами использования земельных участков в пределах общественно-деловой зоны, в состав которой входит зона объектов спортивно-зрелищного назначения.

1.04.2013г. «-----» повторно обратился с заявлением в Администрацию города Струнино о выдаче разрешения на строительство.

9.04.2013г. «-----» отказано в выдаче разрешения на строительство по причине несоответствия в проектной документации объемно-планировочных решений с экспликацией помещений планируемого объекта.

В силу части 13 статьи 51 Градостроительного кодекса основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является отсутствие документов, установленных частью 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса, несоответствие предоставленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, несоответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение).

Причина отказа в выдаче разрешения на строительство, указанная в письме Администрацией города Струнино от 9.04.2013г. № А-01-30-166 Градостроительным кодексом не предусмотрена.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет органам местного самоуправления принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия). Перечень запретов, установленных данной нормой не является исчерпывающим.

В соответствии с положениями пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции

конкуренция определена как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором **самостоятельными действиями** каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под ограничением конкуренции подразумевается, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Диспозиция статьи 15 Закона о защите конкуренции допускает наличие как реальных последствий в виде ограничения конкуренции, так и создание условий для наступления таковых.

Индивидуальный предприниматель «-----» зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя и оказывает услуги по ремонту обуви, изготовлению ключей для населения города Струнино.

С целью развития собственной предпринимательской деятельности на рынке оказания бытовых услуг населению города Струнино индивидуальный предприниматель неоднократно подавал заявление в Администрацию города Струнино на получение разрешения на строительство дома бытового обслуживания населения.

При этом, заявитель добросовестно исполнял требования действующего законодательства, нес материальные и организационные затраты по формированию земельного участка, проектированию здания, оплате арендной платы за пользование земельным участком с целевым назначением – строительство дома бытового обслуживания населения.

В рассматриваемой ситуации деяние Администрации города Струнино, выраженное как в действии по неправомерному отказу в выдаче разрешения для строительства, так и в бездействии по рассмотрению указанного заявления **привели к возникновению внешних условий** (кроме самостоятельных действий индивидуального предпринимателя), ограничивших конкурентоспособность хозяйствующего субъекта и влияющих на его предпринимательскую деятельность на рынке оказания бытовых услуг населению города Струнино, что создавало условия для ограничения конкуренции путем создания дискриминационных условий для ИП «-----».

Деяния Администрации города Струнино нарушают часть 11 статьи 51, Градостроительного кодекса, часть 6 статьи 85 Земельного кодекса, часть 13 статьи 51 Градостроительного кодекса.

22.04.2013г. «-----» обратился в Администрацию города Струнино с заявлением на получение разрешения на строительство.

22.04.2013г. Администрация города Струнино выдала «-----» разрешение на строительство здания бытового-торгового обслуживания населения спортивно-зрелищного назначения в соответствии договором аренды от 31.05. 2012г. № 9-01/12. Срок действия разрешения до 22.04.2012г.

Пункт 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции предусматривает возможность прекращения рассмотрения дела в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства лицом, совершившим такое нарушение.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 15, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию города Струнино Александровского района Владимирской области нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в бездействии Администрации города Струнино по рассмотрению заявлений «-----» о выдаче разрешений на строительство дома бытового обслуживания населения от 12.11.2012г. и 17.01.2013г. в установленный законом десятидневный срок; необоснованном отказе в выдаче разрешения на строительство по заявлению «-----» от 1.04.2013г.
2. Прекратить рассмотрение дела в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства
3. Материалы дела передать должностному лицу Владимирского УФАС России для возбуждения административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.