

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 03 октября 2013 г. г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,

Иванов С.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 49, возбужденное 19.08.2013 г. по признакам нарушения департаментом строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска (630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 50) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Новосибирская строительная компания» (вх. № 4305 от 03.06.2013 г.), в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, которые выразились в невыдаче ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительного плана на строительство в отношении 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52.

В соответствии с п.1 ч. 8 ст.44, ч. 12 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении департамента строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска возбуждено дело № 49 (приказ № 223 от 19.08.2013г.) по признакам нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». По существу дела департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска предоставил следующие объяснения.

В соответствии с условиями проектирования заявитель должен был построить шестисекционный многоквартирный жилой дом, а также подземную автостоянку на 50 автомашин, площадку для игр детей, площадку для отдыха взрослых, площадку для занятия физкультурой и иные объекты благоустройства. Проектирование объекта осуществлялось как единого комплекса. Данный факт также подтверждают приложенные заключение ОГУ «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области», разбивочный план, план благоустройства заявленного объекта.

ООО «Новосибирская строительная компания» фактически осуществило строительство пяти секций многоквартирного жилого дома, не выполнив обязательств по строительству подземной автостоянки, площадок для игр детей и отдыха взрослых, для занятия физкультуры, после чего обратилось в Департамент с заявлением о выдачи градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 54:35:041250:12 (письма от 17.12.2012 г., 21.08.2012 г., 02.07.2012 г.). Департаментом данные письма были изучены с последующим ответом на них (письма от 15.01.2013 г., от 03.09.2012 г. 03.06.2013 г., копии имеются в материалах дела).

Земельный участок, на который запрашивался градостроительный план, в соответствии с проектной документацией предназначен для строительства исключительно секции многоквартирного дома. Объекты благоустройства, а также автомобильная парковка, по мнению ответчика, на данном участке не запланированы.

С целью устранения нарушений со стороны застройщика, а также защиты прав граждан Департамент посчитал необходимым обязать ООО «Новосибирская строительная компания» выполнить строительство необходимых объектов инфраструктуры. Единственным возможным механизмом воздействия на ООО «Новосибирская строительная компания» Департамент посчитал включение условия о выполнении принятых обязательств в процедуру выдачи градостроительного плана земельного участка.

На заседании комиссии представители заявителя и ответчика поддержали свои доводы. Заявитель так же приложил решение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.09.2013 по делу № А45-10396/2013, признающее решение мэрии г. Новосибирска об отказе в выдаче градостроительного плана земельных участков с кадастровым номером 54:35:041250:22 незаконным.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В 2007 году был рассмотрен и утвержден Проект «Жилые дома в границах ул.Пятницкого, Макаренко, Дунаевского в Калининском районе. II очередь строительства. Жилой дом с помещениями общественного назначения, подземная автостоянка». 28.08.2007 г. по проекту было получено положительное заключение № 849-07/ГУ Областного государственного учреждения «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области».

Согласно письму Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска (исх. № 10429-08 от 04.08.2009 г.) в АПЗ № 28 от 17.02.2006 г., выданное на проектирование домов в границах ул.Пятницкого, Макаренко, Дунаевского в Калининском районе в части выделения этапов строительства и ввода в эксплуатацию 2-й очереди внесены следующие изменения:

II – очередь – жилой дом с помещениями общественного назначения, подземная стоянка, трансформаторная подстанция:

1-й этап: 4, 5, 6 блок-секции жилого дома с помещениями общественного назначения, трансформаторная подстанция.

2-й этап: 2, 3 блок-секции жилого дома с помещениями общественного назначения.

3-й этап: 1 блок-секция жилого дома с помещениями общественного назначения.

4-й этап: подземная автостоянка.

Разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию в отношении 2, 3, 4, 5, 6 блок-секций первого этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения были выданы мэрией города Новосибирска. Жилой дом 6-9 этажный № 1 по генплану введен в эксплуатацию в 2007 году. 6, 5, 4 блок-секции 9-этажного жилого дома № 2 введены в эксплуатацию в 2009 году; 2, 3 блок-секции жилого дома № 2 введены в эксплуатацию в 2012 году.

04.07.2012 г. ООО «Новосибирская строительная компания» обратилась в департамент строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска (далее - департамент) с заявлением о подготовке и утверждении градостроительного плана на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52. Ответ от департамента не поступил.

21.08.2012 г. ООО «Новосибирская строительная компания» обратилось в департамент повторно.

28.08.2012 г. из департамента поступил отказ в подготовке градостроительного плана с предложением изменить порядок строительства: в связи с трудностями, возникшими при эксплуатации введенных блок-секций жилого дома, стесненные условия во дворе, отсутствие детских и спортивных площадок, отсутствие мест для парковки автотранспорта жильцов дома, подготовка градостроительного плана для строительства следующего этапа жилого дома возможна после выполнения обязательств по строительству автостоянки с размещением на кровле детских и спортивных площадок.

15.01.2013 г. после очередного обращения в департамент ООО «Новосибирская строительная компания» снова получило отказ в выдаче градостроительного плана по тем же основаниям.

Согласно пояснениям департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в связи с тем, что застройщик, введя в эксплуатацию все секции первой очереди и пять секций второй очереди, не приступал к строительству подземной автостоянки, при эксплуатации жилого дома возникла проблема обеспеченности стоянками автомобилей и детскими площадками. В соответствии с новыми нормами, расчетное количество мест для стоянки автотранспорта жителей увеличилось. Фактически весь проезд внутри двора заставлен машинами, что создает угрозу жителям, особенно детям, которые вынуждены гулять здесь же на проезжей части двора у забора стройплощадки. На основании вышеизложенного мэрией было принято решение подготовку градостроительного плана для строительства последней блок-секции отложить до выполнения застройщиком обязательств по строительству автостоянки и благоустройству придомовой территории.

Заявитель указывает, что изменение этапов строительства для ООО «Новосибирская строительная компания» экономически не представляется возможным, что подтверждается бизнес-расчетом строительства 1-ой блок-секции жилого дома и подземной автостоянки.

Согласно ч.3 ст.8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов;
- 6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов;
- 7) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 8) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 9) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городских округов.

В соответствии с ч.1 и ч.2 ст.44 Градостроительного кодекса РФ, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Согласно ч.17 ст.46 Градостроительного кодекса РФ уполномоченный орган в течение тридцати дней со дня поступления обращения физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана

земельного участка осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Уполномоченный орган предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Градостроительным кодексом РФ не предусмотрены случаи, когда орган местного самоуправления имеет право отказать в выдаче градостроительного плана по заявлению физического или юридического лица, либо отложить выдачу градостроительного плана.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 27.03.2013 г. № 6-КГ12-11 подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа.

Таким образом, у департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска отсутствовали законные основания для бездействия, выраженного в не оформлении и не выдаче в установленные сроки ООО «Новосибирская строительная компания» испрашиваемого градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти. К указанному заявлению прилагается, в том числе, градостроительный план земельного участка. При отсутствии документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, органы власти могут отказать в выдаче разрешения на строительство (ч.13 ст.51 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, в отсутствие градостроительного плана на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома ООО «Новосибирская строительная компания» не может получить разрешение на строительство, и, следовательно, приступить строительству 1-ой блок-секции рассматриваемого жилого дома. Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.09.2013 по делу № А45-10396/2013, подтверждена незаконность отказа мэрии г. Новосибирска в выдаче ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительного плана земельных участков с кадастровым номером 54:35:041250:22.

Согласно ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Не выдавая ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительный план на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке,

расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52, департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска необоснованно препятствует осуществлению деятельности данному хозяйствующему субъекту, тем самым нарушая часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска нарушившим пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в отказе департамента строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска выдать ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительный план на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи департаменту строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства. С целью прекращения нарушения антимонопольного законодательства департаменту строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 06.11.2013г. выдать ООО «Новосибирская строительная компания» Градостроительный план на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 46

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

14 октября 2013 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 14.10.2013 г. по делу № 49, возбужденному 19.08.2013 г., о нарушении департаментом строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска (630091, Новосибирск, Красный проспект, 50,) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Департаменту строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившегося в отказе в выдаче ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительного плана на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52.

С целью исполнения настоящего предписания департаменту строительства и архитектуры мэрии г.Новосибирска необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно в срок до 06.11.2013 г. выдать ООО «Новосибирская строительная компания» градостроительный план на строительство 1-ой блок-секции жилого дома № 2 (по генплану) 3 этапа II очереди строительства жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке, расположенном по адресу: г.Новосибирск, Калининский район, ул.Макаренко, 52.

Об исполнении настоящего предписания департаменту строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска сообщить в Новосибирское УФАС России до 11.11.2013 г., с приложением подтверждающих документов.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.