

В действиях Администрации МО «Завьяловское», выразившихся в не выдаче <...> разрешения на строительство холодного цеха №2 по производству профилей площадью 168 кв.м. на земельном участке по адресу: УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Прудовая 43, содержатся признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

07.06.2017 года в Удмуртское УФАС России поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Профессиональные системы» на действия должностных лиц Администрации МО «Завьяловское» выраженные в неправомерном отказе в выдаче разрешения на строительство производственной базы на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078001:1958, в рамках рассмотрения заявления установлено следующее.

ООО «Профессиональные системы» разработан инвестиционный проект по организации производства фасадных систем, целью которого являлось создание за счет частных инвестиций собственного производства фасадных систем. Для организации производства требовалось получение земельного участка для размещения производственной базы.

Согласно протокола №2 от 05.08.2016 года по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем был признан <...>

<...> на основании договора аренды земельного участка № 06/16- AP-ЗУ(Т) от 13.09.2016 года является арендатором земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958 площадью 40056 кв. м, находящегося по адресу УР, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Прудовая, 43, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность. Дата регистрации договора – 21.09.2016 года, номер регистрации 18-18/004-18/004/002/2016-5778/1.

Постановлением Администрации МО «Завьяловское» от 12.09.2016 года № 645 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958.

При использовании земельного участка выяснилось, что на соседних участках с кадастровыми номерами 18:08:078001:1958, 18:08:078001:6, 18:08:078001:7, разрешенное использование связано с осуществлением сельскохозяйственной деятельности. В нарушение целей использования, на данных земельных участках ведется потенциально опасная для всех смежных земельных участков производственная деятельность – производство патронов.

В целях реализации проекта <...> на арендуемом земельном участке построено нежилое здание – холодных цех по производству профилей, о чем имеется выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.12.2016 года. Для осуществления производственной деятельности возникла необходимость возведения дополнительных зданий.

17.02.2017 года <...> обратился в Администрацию МО «Завьяловское» с заявлением (входящий №111), в котором просил выдать разрешение на строительство холодного цеха №2 по производству профилей площадью 168 кв.м.

на земельном участке по адресу: УР, Завьяловский район, с . Завьялово, ул. Прудовая 43.

Однако в выдаче разрешения на строительство объекта: «Производственная база по изготовлению фасадных систем и облицовочных материалов» Администрацией МО «Завьяловское» было отказано. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство, согласно письму Администрации МО «Завьяловское», согласно которому ООО «Техкрим» осуществляет внесение расчетных размеров охранной зоны в данные государственного кадастра недвижимости в отношении арендуемого <...> земельного участка, ввиду того, что ЗАО «Техкрим» на земельном участке с кадастровым номером осуществляет вид деятельности, в связи с которым возникает охранный зона согласно ПУП-89 «Правила устройства предприятий по изготовлению порохов, ракетных твердых топлив, взрывчатых веществ, пиротехнических составов и изделий военной техники на их основе».

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, 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 настоящим Кодексом,

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен порядок подачи заявления на выдачу разрешения на строительство, а также перечень документов, прилагаемых к соответствующему заявлению.

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 настоящей статьи документов (часть 10 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением,

утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частями 7.1 и 9.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство. В случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является также поступившее от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, заключение о несоответствии раздела проектной документации объекта капитального строительства или описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

Указанных оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство по заявлению <...> у Администрации МО «Завьяловское» не имелось.

Надлежащих доказательств непредставления Администрации МО «Завьяловское» <...> к заявлению на выдачу разрешения на строительство каких-либо документов, из числа указанных в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не представлено.

В Удмуртское УФАС России не представлено доказательств несоответствия представленных <...> документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

В этой части ссылка Администрации МО «Завьяловское» на наличие на момент принятия оспариваемого решения ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958, арендуемого <...>, связанных с

установлением охранной зоны в отношении опасного производственного объекта, эксплуатируемого ЗАО «Техкрим», несостоятельна.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон (пункт 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации).

Сведения о принятии исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления актов об установлении ограничений в отношении земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958 на момент принятия оспариваемого решения отсутствуют.

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами (пункт 6 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктами 2-6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «о государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно пункту 1 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости» в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 - 9, 12, 13 статьи 32 настоящего Федерального закона сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в сроки, установленные статьей 34 настоящего Федерального закона, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Пунктом 1 статьи 32 указанного федерального закона установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов), в том числе:

9) об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

В Удмуртское УФАС России не представлено доказательств наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии установленных ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958, арендуемого <...>, на дату принятия решения об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Кроме того, на момент принятия оспариваемого решения отсутствовали такие ограничения и в градостроительном регламенте, на основании которого был выдан и утвержден градостроительный план в отношении указанного земельного участка.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Согласно части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации

объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются, в том числе с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (пункт 1 части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 4 части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что в составе градостроительного плана земельного участка указывается, в том числе информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента).

Также подпунктом 2 пункта 1 статьи 4 Федерального закона № 191 от 29.12.2004 «О ведении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» установлено, что подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка.

Из вышеизложенного следует, что градостроительный план земельного участка является обязательным к предъявлению документом при подаче заявления на выдачу разрешения на строительство, так как при выдаче разрешения на строительство земельного участка учитываются положения градостроительного плана земельного участка.

Таким образом, на момент принятия Администрацией МО «Завьяловское» решения об отказе <...> в выдаче разрешения на строительство, оформленного письмом от 27.02.2017 года №245, отсутствовали установленные в соответствии с требованиями действующего законодательства ограничения использования земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958, градостроительный регламент не содержал сведений о наличии охранной зоны в отношении опасного производственного объекта, эксплуатируемого ЗАО «Техкрим», т.е. представленная <...> документация соответствовала установленным требованиям. В связи с этим у Администрации МО «Завьяловское» отсутствовали правовые основания для отказа в выдаче разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается 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), 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.

Бездействие Администрации МО «Завьяловское» в выдаче разрешения на строительство холодного цеха производству профилей приводит к нарушению прав <...>, как арендатора земельного участка с кадастровым номером 18:08:078001:1958, приобретенного Заявителем под цели производственной деятельности, и как следствие препятствует ему в осуществлении предпринимательской деятельности на рынке производственной деятельности фасадных систем.

Таким образом, бездействие Администрации МО «Завьяловское» в выдаче разрешения на строительство имеет признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В соответствии с п. 3.4 Приказа от 22.01.2016, при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается, и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Принимая во внимание факт установления признаков нарушения антимонопольного законодательства, Удмуртское УФАС России предупреждает Администрацию МО «Завьяловское» о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем выдачи <...> разрешения на строительство холодного цеха по производству профилей.

Настоящее предупреждение надлежит выполнить в срок **до 29.08.2017г.**

О выполнении предупреждения сообщить в Удмуртское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности (часть 6 статьи 39.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Врио руководителя <...>