

РЕШЕНИЕ

по делу № К03-122/14

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 11 ноября 2014

В полном объеме решение изготовлено 25 ноября 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 02.10.2014 № 419 в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - заместитель руководителя управления.

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Тырина Н.И. - главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № К03-122/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, результатом которых стало нерассмотрение заявления о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща, Вокзальное шоссе, уч.97 кв.м и невыдача разрешения на строительство без правовых оснований, что может иметь своим результатом ограничение конкуренции

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС поступило заявление ИП Князева Д.М. (вх.№ 20207 от 02.09.2014) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация) по не рассмотрению заявления о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома (далее – ИЖД) на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща, Вокзальное шоссе, уч.97 кв.м и невыдаче указанного разрешения без

правовых оснований.

По сообщению заявителя, основным видом деятельности ИП Князева Д.М. является покупка и продажа земельных участков (ОКВЭД 70.12.3). Бездействие Администрации по предоставлению государственной услуги – выдаче разрешения на строительство является административным барьером, поскольку влечет невозможность осуществления предпринимательской деятельности, так как получение разрешения на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации является императивной предпосылкой осуществления строительства. Наличие разрешительной документации на осуществление строительства на земельном участке повышает стоимость такого земельного участка. Кроме того, указанный земельный участок является предметом коммерческой сделки. Так, в материалы дела представлен договор от 20.05.2013 и дополнительное соглашение к договору от 20.08.2013 о реализации инвестиционного проекта и об осуществлении совместной деятельности на земельном участке, целью которых является подготовка проекта создания индивидуального жилого дома (далее - ИЖД), получение разрешительной документации для строительства ИЖД и строительство ИЖД, сдача в аренду жилого помещения. Необоснованное препятствование осуществлению предпринимательской деятельности запрещено ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Администрация, письмами вх.№ 7065 от 05.04.2014, вх.№ 25175 от 31.10.2014 представила переписку с ИП Князевым Д.М. по вопросу выдачи разрешения на строительство, а также позицию по существу рассматриваемого дела, согласно которой в действиях Администрации признаки нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия Санкт-Петербургского ФАС России выявила следующее.

Согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей (ч. 2 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство, в силу ч. 6 ст. 51 ГрК РФ, выдается уполномоченными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Полномочия Администрации по выдаче в установленном порядке разрешения на

строительство объектов индивидуального жилищного строительства установлены: постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга» (п.3.5.19), Административным регламентом администрации района Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства, утвержденным распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) от 08.02.2011 № 379 (действовал на момент подачи заявления ИП Князева Д.М. в Администрацию, далее – Административный регламент) в соответствии с которыми государственную услугу - выдача разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства предоставляют администрации районов Санкт-Петербурга, в том числе Выборгского (п.п.3, 2.2).

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖД) застройщик (правообладатель земельного участка) направляет заявление о выдаче разрешения на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы (ч.9 ст.51 ГрК РФ, п.2.6 Административного регламента):

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Частью 10 ст. 51 ГрК установлен запрет для уполномоченного органа требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в ч.9 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно ч. 11 ст. 51 ГрК РФ, п.2.4 Административного регламента срок выдачи разрешения на строительство или отказа в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа составляет не более десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на строительство.

Частью 13 ст. 51 ГрК РФ, п.2.8 Административного регламента установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, в частности, такими основаниями могут быть непредставление необходимых в силу закона документов или их несоответствие требованиям градостроительного плана земельного участка.

Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 08.02.2011 № 379 (Административный регламент) утратило силу с [17 февраля 2014 года](#) в связи с изданием [распоряжения](#) Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 17.02.2014 № 2-н «Об утверждении Административного регламента администрации района Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства».

При этом, приведенные нормы сохранены в Административном регламенте, утвержденном распоряжением от 17.02.2014 № 2-н.

Документы, представленные Князевым Д.М., Администрацией свидетельствуют о следующем.

ИП Князев обратился в Администрацию с заявлением от 07.02.2014 № ОБ-1-668-/14-0-0 о выдаче разрешения на строительство ИЖД на указанном земельном участке с приложением документов, установленных ч.9 ст.51 ГрК РФ. Повторно – с заявлением от 17.02.2014 № ОБ-2-668/14-0-0. В заявлении содержится обязательство заявителя при строительстве ИЖД соблюдать схему планировочной организации земельного участка и требования градостроительного плана земельного участка, утвержденного распоряжением КГА от 13.01.2014. Градостроительным планом установлены виды разрешенного (основные и условно разрешенные) использования земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке, в том числе к предельной высоте здания, а также иные ограничения по использованию земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия с учетом действия режима зоны ЗРЗ 2-1.

Таким образом, Князев Д.М. в адрес Администрации при обращении с заявлением о выдаче разрешения на строительство представил все предусмотренные ч.9 ст.51 ГрК РФ, п.2.6 Административного регламента документы, необходимые для получения разрешения на строительство.

Администрация письмом от 18.02.2014 № ОБ-1-668/14-0-2 направила запрос в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) для дачи заключения о возможности выдачи разрешения на строительство объекта по указанному адресу в связи с тем, что земельный участок расположен в границах зоны охраны объектов культурного наследия в соответствии с действующим Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга "О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга". Указанное письмо также направлено Князеву Д.М.

КГИОП письмом от 18.03.2014 № 2-2111-1 сообщил Администрации о том, что не возражает против возможности разработки проектной документации по строительству объекта по указанному адресу с учетом режима ЗРЗ 2-1 и строительству объекта на основании проектной документации, соответствующей режиму ЗРЗ 2-1.

В этой связи, Администрация письмом от 21.03.2014 № ОБ-2-668/14-0-2 сообщила Князеву Д.М. о том, что вернется к рассмотрению вопроса о выдаче разрешения на строительство после выполнения требований КГИОП в части разработки проектной документации по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке. При этом, в письме КГИОП отсутствует требование, ставящее выдачу разрешения на строительство в зависимость от наличия проектной документации.

Таким образом, в установленные Градостроительным кодексом РФ и Административным регламентом сроки разрешение на строительство или отказ в выдаче разрешения на строительство Администрацией в адрес Князева Д.М. не

направлены.

Разделом 3 Административного регламента установлен состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур, требования к порядку их выполнения, в частности, пунктом 3.2.3 установлены критерии для принятия решения о подготовке проекта разрешения на строительство: наличие документов, прилагаемых к заявлению, соответствие схемы планировочной организации земельного участка требованиям градостроительного плана. Этим же пунктом Административного регламента установлены критерии для принятия решения о подготовке проекта отказа в выдаче разрешения на строительство: отсутствие документов, предусмотренных п.2.6. регламента, несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана.

Административным регламентом не предусмотрено направление запросов в КГИОП в процессе рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство, а также запрещено требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных ч.9 ст.51 ГрК РФ, п.2.6 Административного регламента.

Частью 1 ст.15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на акты, действие (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе при предоставлении государственных услуг, 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.

В ходе рассмотрения дела №К03-122/14 не выявлено федеральных законов, предусматривающих осуществление описанных действий (бездействия) Администрации. В свою очередь, Администрация не представила доказательств, обосновывающих требование о представлении проектной документации по строительству ИЖД и непринятие решения по заявлению Князева Д.М. о выдаче разрешения на строительство.

Таким образом, осуществление Администрацией действий (бездействия), не предусмотренных нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной услуги - выдача разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства, содержит нарушение п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Также Администрацией нарушены сроки рассмотрения заявления ИП Князева Д.М., установленные ч.11 ст.51 ГрК РФ и п.2.4.1, 3.4.3 Административного регламента.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, результатом которых стало нерассмотрение заявления индивидуального предпринимателя Князева Д.М. от 07.02.2014 № ОБ-1-668-/14-0-0 о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща, Вокзальное шоссе, уч.97 кв.м в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, и невыдача разрешения на строительство без правовых оснований, что может иметь своим результатом ограничение конкуренции на рынке покупки и продажи объектов недвижимости - земельных участков.

2. Выдать Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего рассмотреть заявление индивидуального предпринимателя Князева Д.М. от 07.02.2014 № ОБ-1-668-/14-0-0 о выдаче разрешения на строительство в соответствии с требованиями ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Административного регламента администрации района Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства, утвержденного распоряжением КГА от 08.02.2011 № 379 (от 17.02.2014 № 2-н).

Председатель Комиссии

В.А.Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

Н.И.Тырина

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

- [predpisanie.doc](#)