

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № К03-59/14**

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 17 сентября 2014

В полном объеме решение изготовлено 30 сентября 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 23.05.2014 № 205 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 № К03-59/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга по отказу в выдаче (в невыдаче) разрешения на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, 4-ый переулок, дом 10а, площадь 1642 кв.м. по основаниям, не предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ),

**УСТАНОВИЛА:**

В Санкт-Петербургское УФАС поступило заявление ИП Зюзина Д.А. о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация) при отказе в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома (далее – ИЖД) на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, 4-ый переулок, дом 10а, площадь 1642 кв.м (далее – земельный участок) по основаниям, не предусмотренным Градостроительным

кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и с нарушением сроков, установленных ГрК РФ.

По сообщению заявителя, основным видом деятельности ИП Зюзина Д.А. является подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.1), строительство зданий и сооружений (ОКВЭД 45.2). 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 основного вида экономической деятельности заявителя – строительство и продажа недвижимого имущества. Необоснованное препятствование осуществлению предпринимательской деятельности запрещено ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Также в заявлении указано, что необоснованные доводы Администрации, изложенные в отказах по выдаче разрешения на строительство и затягивание сроков процесса выдачи соответствующих документов по результатам рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство влечет рост себестоимости осуществления проекта, не связанный с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке. Действия (бездействие) Администрации влечет невозможность инженерного обеспечения земельного участка поскольку наличие разрешения на строительство является необходимым условием получения технических условий присоединения к электрическим и иным сетям и заключения договора энерго,- теплоснабжения, что также влияет на размер затрат предпринимателя и влечет увеличение покупной стоимости для конечного потребителя. В условиях соперничества хозяйствующих субъектов на рынке индивидуального жилищного строительства увеличение стоимости товара делает товар предпринимателя неконкурентоспособным.

Администрация, письмом вх.№ 7065 от 05.04.2014 представила переписку с ИП Зюзиным Д.А по вопросу выдачи разрешения на строительство, пояснила, что собственнику отказано в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что на земельном участке уже возведен жилой дом без разрешительной документации, что является нарушением ст.51 ГрК РФ.

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

Согласно ч. 1 ст. 51 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 КГА от 17.02.2014 № 2-н (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.1.3.1, 2.1, 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 РФ 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.2.9 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.

Частью 1 ст.15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на акты, действие (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, 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.

ИП Зюзин Д.А. обратился в Администрацию с заявлением от 10.09.2013 № ОБ-1-4596-4.3/0/13-0-0 о выдаче разрешения на строительство ИЖД на указанном земельном участке указав, что схема земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства разработана и соответствует градостроительному плану земельного участка от 13.05.2009, разработанному и выданному Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА). К заявлению приложены правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план, схема земельного участка, согласование Администрации о сносе ИЖД.

Администрация письмом от 30.09.2013 № 1-4596/13 указала на несоответствие представленной схемы планировочной организации земельного требованиям, предъявляемым Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (не указаны отступы объекта недвижимости от границ земельного участка, общая площадь застройки, площадь озеленения участка). Этим же письмом сообщено, что после устранения выявленных замечаний Администрация приступит к рассмотрению заявления.

ИП Зюзин Д.А. повторно обратился в Администрацию с заявлениями о выдаче разрешения на строительство ИЖД от 17.10.2013 № ОБ-2-4596-4.3/0/13-0-0, от 17.12.2013 № ОБ-5-4596-4.3/0/13-0-0 с приложением схемы планировочной организации земельного участка.

Администрация письмами от 08.11.2013 № ОБ-2-4596-4.3/0/13-0-0, от 27.12.2013 № 5-4596/13, 15.01.2014 № 6-4596/13 указала на отсутствие оснований для выдачи разрешения на строительство второго жилого дома, так как на земельном участке уже расположен зарегистрированный объект капитального строительства (ИЖД). В силу п.6 ст.18 Закона СПб № 29-10, минимальная площадь земельных участков для размещения ИЖС – 1200 кв.м. В связи с чем, на земельном участке площадью 1642 кв.м может быть размещен только один жилой дом. В письме отмечено, что документы, подтверждающие снос объекта капитального строительства (ИЖД) и сведения о снятии его с кадастрового учета в Администрацию не представлены.

Одновременно письмом от 17.12.2013 № 1-4596/13 Администрация обратилась в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга с просьбой проверить законность проведения работ по возведению объекта недвижимости на рассматриваемом земельном участке, на которое получен ответ о том, что строительные-монтажные работы на земельном участке не производились.

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ПИБ Выборгского района) письмом от 23.12.2014 № 36/2-2576 сообщило, что капитальных строений на указанном земельном участке не обнаружено.

ИП Зюзин Д.А. обратился в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на

строительство ИЖД от 31.01.2014 № ОБ-1-543/14-0-0 с приложением справки о сносе ИЖД, выданной ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ПИБ Выборгского района) от 24.01.2014 № 36/2-108.

Администрация письмом от 07.02.2014 № 1-543/14 указала на отсутствие оснований для выдачи разрешения на строительство ИЖД, так как указанная в схеме планировочной организации земельного участка площадь застройки земельного участка не соответствует площади, представленной на чертеже градостроительного плана земельного участка, а также в связи с тем, что на земельном участке уже расположен объект незавершенного строительства (ИЖД), возведенный без разрешительной документации в нарушение ст.51 ГрК РФ. Данный вывод Администрация сделала на основании письма ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ПИБ Выборгского района) от 24.01.2014 № 36/2-108, в котором отмечено, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства (инвентаризация не проводилась) без указания его функционального назначения и степени готовности.

В ходе рассмотрения дела №К03-59/14 определением от 21.08.2014 № 03/18988 у Администрации были запрошены: акт проверки, проведенной в целях установления наличия или отсутствия на земельном участке по адресу Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, 4-ый переулок, дом 10а, объектов капитального строительства, в том числе незавершенного, с приложением приказа о проведении проверки и уведомления лица, в отношении которого проведена проверка.

Письмом вх.№ 21027 от 10.09.2014 Администрация представила:

акт обследования земельного участка от 15.11.2013 № 01/01-07, составленный без приказа о проведении проверки, а также без уведомления и участия лица, в отношении которого проведена проверка, согласно которому на территории по указанному адресу ведется строительство объекта недвижимости без разрешительной документации;

акт проверки № 14.01/13-1 от 14.01.2014, составленный Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, согласно которому на земельном участке строительно-монтажные работы не ведутся.

Одновременно, Администрацией представлены приказ от 05.09.2014 № 274 «О проведении проверки», изданный в целях исполнения п.4.2 определения по делу №К03-59/14.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отмечает, что определением от 21.08.2014 № 03/18988 не предписывалось Администрации проводить проверку деятельности заявителя, а запрашивались дополнительные доказательства действий Администрации, совершенных ею в период рассмотрения заявлений ИП Зюзина Д.А. о выдаче разрешения на строительство и послуживших основанием для отказа в выдаче разрешения.

Кроме того, проведение указанных проверок в рамках рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство ИЖД не предусмотрено ГрК РФ,

Административным регламентом.

Таким образом, осуществление Администрацией действий, 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 определением от 21.08.2014 № 03/18988 у Администрации запрошены обоснования несоблюдения сроков рассмотрения заявления ИП Зюзина Д.А., установленных ч.11 ст.51 ГрК РФ, и оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство применительно к ч.13 ст.51 ГрК РФ, которые не представлены.

Как следует из заявлений ИП Зюзин Д.А. в адрес Администрации, при обращении с заявлениями 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.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU78100000-5863, утвержденным распоряжением КГА от 13.05.2009 № 1571, территориальная зона земельного участка Т1Ж2 – зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв.м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан. А также объектов инженерной инфраструктуры. Согласно разделу 2 градостроительного плана, основной вид разрешенного использования земельного участка - для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома. Установлено, что общая площадь объектов капитального строительства, относящихся к основным видам разрешенного использования, не превышает 150 кв.м, а в случае, если площадь объектов капитального строительства превышает 150 кв.м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным. В разделе 3 градостроительного плана установлены требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.

Градостроительный план представлен в Администрацию ИП Зюзиным Д.А. с заявлениями от 10.09.2013 и от 17.10.2013, которым подтверждено, что планируемая площадь застройки – 150 кв.м, расположенный на земельном участке ИЖД снесен.

Таким образом, выявлен необоснованный отказ со стороны Администрации в выдаче разрешения на строительство ИЖД, а также нарушение сроков рассмотрения заявлений о выдаче разрешения на строительство от 10.09.2013, от 17.10.2013.

Таким образом, в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга по отказу в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, 4-ый переулок, дом 10а, площадь 1642 кв.м по основаниям, не предусмотренным ГрК РФ, и нарушении сроков рассмотрения заявлений о выдаче разрешения на строительство, которые имеют

или могут иметь своим результатом ограничение конкуренции на рынке строительства и продаже объектов недвижимости содержится нарушение п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

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 п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2010 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, выразившееся в отказе в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, 4-ый переулок, дом 10а, площадь 1642 кв.м по основаниям, не предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, нарушении сроков рассмотрения заявлений о выдаче разрешения на строительство, а также в проведении проверок, не предусмотренных нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной услуги - выдача разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства, что имеет или может иметь своим результатом ограничение конкуренции на рынке строительства и продаже объектов недвижимости.

2. Выдать Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего рассмотреть заявления индивидуального предпринимателя Зюзина Д.А. о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома, в том числе от 10.09.2013 № ОБ-1-4596-4.3/0/13-0-0, от 17.10.2013 № ОБ-2-4596-4.3/0/13-0-0, от 17.12.2013 № ОБ-5-4596-4.3/0/13-0-0, от 31.01.2014 № ОБ-1-543/14-0-0, 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 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](#)