5 апреля 2010 года г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 22.03.2010

Полный текст решения изготовлен 05.04.2010

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе

Рассмотрев дело № 10-10 по признакам нарушения Администрацией города Смоленска, пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Смоленского УФАС России 20.01.2010 из Общественной приемной Председателя Всероссийской политической партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» В.В. Путина в Смоленской области поступило заявление ОАО «Смоленскоблгражданстрой» о препятствовании Администрацией города Смоленска осуществлению хозяйственной деятельности Обществом.

В заявлении было указано, что Администрацией города Смоленска необоснованно отказано в выдаче Обществу разрешений на ввод в эксплуатацию двух блок-секций на 114 квартир жилого дома №9-а по улице Ново-Киевская в городе Смоленске, несмотря на выполнение всех необходимых требований и предоставление полного комплекта документов.

Также в заявлении и дополнительно представленных Обществом документах было указано, что в связи с данным отказом, Обществом нарушены сроки передачи квартир дольщикам - физическим лицам, оплатившим их стоимость, что влечет за собой обязанность по выплате неустойки, размер которой определен законодательством. На момент возбуждения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства общий размер неустойки составлял более 2000000 рублей. Также Общество необоснованно несет издержки, связанные с арендой соответствующей части земельного участка, а также затраты, необходимые для содержания квартир до передачи их дольщикам (охрана, отопление и т.д.)

Вышеуказанные действия Администрации города Смоленска приводят к снижению конкурентоспособности Общества, ухудшению его финансового состояния, а также наносят ущерб его деловой репутации, поскольку нарушение сроков передачи квартир дольщикам приводит к снижению доверия и отрицательно сказывается на объемах продаж, то есть необоснованно препятствуют осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом- ОАО «Смоленскоблгражданстрой».

В ходе проведения проверки материалов заявления установлено, что 27.05.2003 Главой Администрации города Смоленска было издано Постановление №929 «О прекращении права бессрочного пользования Смоленской дистанции гражданских сооружений Смоленского отделения Московской железной дороги земельным участком под жилым домом №1 по Ново-Киевскому переулку; о предварительном согласовании ОАО «Смоленскоблгражданстрой» места размещения многоэтажного жилого дома по Ново-Киевскому переулку», согласно которому Обществу согласовано место размещения многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке площадью 5110 кв.м. по Ново-Киевскому переулку.

16.07.2003 Главой Администрации города Смоленска издано Постановление №1315 «О предоставлении ОАО «Смоленскоблгражданстрой» в аренду земельного участка по Ново-Киевскому переулку для строительства многоэтажного жилого дома», согласно которому Обществу предоставляется из земель, отнесенных к категории земель поселений, в аренду земельный участок площадью 5110 кв.м. для строительства многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, предварительно согласованный Постановлением Главы Администрации города Смоленска №929.

На основании данного Постановления между муниципальным образованием «город Смоленск» и ОАО «Смоленскоблгражданстрой» был заключен Договор аренды земельного участка от 16.05.2005 №5409, площадью 5110 кв.м., расположенного по адресу: г. Смоленск, Ново-Киевский переулок, кадастровый номер <...> :27:002 08 63:0012.

В разделе 3 «Особые условия» Договора указано «к строительству приступить после сноса жилого дома №1 по Ново-Киевскому переулку, находящегося на балансе ФГУ «Московская железная дорога» МПС РФ, с предоставлением жилой площади

согласно существующему законодательству»; «произвести перенос существующего торгового киоска, находящегося на участке по согласованию с ОАО «Смоленское пиво»».

04.08.2005 Главой города Смоленска было издано Постановление №2178 «О внесении изменений в постановления главы администрации города Смоленска от 27.05.2003 №929, от 16.07.2003 №1315 и об утверждении проекта границ земельного участка по Ново-Киевскому переулку», согласно которому в пункт 3 Постановления Главы Администрации города Смоленска от 27.05.2003 №929 и в пункт 1 Постановления Главы Администрации города Смоленска от 16.07.2003 №1315 вносится изменение, согласно которому площадь предоставленного земельного участка считается равной 9029 кв.м., а также утверждается прилагаемый проект границ земельного участка площадью 9029 кв.м. по Ново-Киевскому переулку для строительства многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, в том числе:

-площадью 5110 кв.м. для 1-й очереди строительства;

-площадью 3919 кв.м. для 2-й очереди строительства.

27.03.2007 на основании заявления Общества от 28.02.2007 №1256 и Постановления Главы города Смоленска от 04.08.2005 №2178, Обществу выдан Градостроительный план земельного участка (далее – Градостроительный план) от 22.03.2007, утвержденный Заместителем Главы города Смоленска по градостроительству и архитектуре и земельным отношениям А.Ф. Коньковым.

В разделе 3 Градостроительного плана «Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства» указано, что назначением объекта капитального строительства являются «Блок-секции №4, №5, №6, многоэтажный жилой дом (II очередь строительства)». Также в этом разделе указано, что площадь земельного участка составляет 0,3919 га (3919 кв.м.).

В разделе 4 Градостроительного плана «Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия» указано, что согласно чертежу градостроительного плана на земельном участке расположены объекты капитального строительства «№2, №2а Ново-Киевский переулок», с назначением «двухэтажные ветхие жилые дома (подлежат сносу)», а также «хозяйственные постройки» с № «б/н».

30.08.2007 Администрацией города Смоленска в лице Заместителя Главы города Смоленска были выданы разрешения на строительство №№RU 67 302000-119, RU 67 302000-121 на строительство блок-секций №№4,5 10-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по Ново-Киевскому переулку (соответственно).

В разделах «Особые условия» данных разрешений указано:

1. Не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства необходимо направить извещение о начале производства работ в ГУ государственного строительного надзора Смоленской области (ул. Октябрьской революции, 14а, каб.115).

2. Срок действия разрешения может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия данного разрешения.

Срок действия указанных выше Разрешений был установлен до 30.08.2008. Позднее срок его действия дважды продлевался Администрацией города Смоленска в лице заместителя Главы города Смоленска - до 31.08.2009, в лице заместителя Главы города Смоленска– до 31.12.2009.

Приказом Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 24.03.2008 №406 был утвержден Проект территориального землеустройства границ земельного участка в г. Смоленске по Ново-Киевскому переулку, предоставленного в аренду ОАО «Смоленскоблгражданстрой» для строительства многоэтажного жилого дома (далее – Проект).

Согласно данному Проекту площадь земельного участка составляет 9029 кв.м, в том числе:

-земельный участок для первой очереди строительства, площадью 5110 кв.м.;

-земельный участок для второй очереди строительства, площадью 3736 кв.м.;

-земельный участок для передачи в городские земли, площадью 183 кв.м.

20.08.2008 Управлением Роснедвижимости по Смоленской области Обществу был выдан Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости). Согласно данному документу видом разрешенного использованием земельного участка является «строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения», площадь земельного участка составляет 8846 кв.м.

Согласно информации, содержащейся на листе 3 Кадастрового паспорта, земельный участок состоит из 2 частей:

1) площадью 5110 кв.м;

2) площадью 3736 кв.м.

30.10.2008 Главой города Смоленска было издано Постановление №550/1 «Об упорядочении землепользования», согласно которому площадь земельного участка, предоставленного в аренду Постановлениями Главы Администрации города Смоленска от 27.05.2003 №929, от 16.07.2003 №1315, от 16.07.2003 №1313, Постановлением Главы города Смоленска от 04.08.2005 №2178 считается равной 8846 кв.м.

08.12.2008 Главным земельным управлением Смоленской области (на основании Областного закона от 08.02.2007 №1-з «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Смоленской области – Городе-герое Смоленске» и Постановления Администрации Смоленской области от 11.04.2008 №233 «О реорганизации Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области») и ОАО «Смоленскоблгражданстрой» было заключено Соглашение о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 16.05.2005 №5409.

По результатам анализа данного Соглашения установлено, что в Договор аренды земельного участка внесены изменения, касающиеся площади арендуемого земельного участка (площадь стала составлять 8846 кв.м.), размеров арендной платы, а также реквизитов банковского счета, на который необходимо вносить арендную плату.

Изменений в раздел «Особые условия» Договора, касающихся сноса иных жилых домов, переноса каких-либо объектов, указанным Соглашением не вносилось.

30.09.2009 Общество обратилось в Администрацию города Смоленска с заявлениями (№№ 1082, 1083) о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию блок-секции №4 на 51 квартиру (квартиры с №1 по №51) с помещениями общественного назначения и блок-секции №5 на 63 квартиры (квартиры с №52 по №114) с помещениями общественного назначения 114-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного на земельном участке в г. Смоленске, ул. Ново-Киевская, 9-а, с кадастровым номером 67:27:000 00 00:105.

В ответ на данные заявления Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска в адрес Общества был направлено письмо от 08.10.2009 №5588/23 в котором было указано, что для получения разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4, 5 на 114 квартир с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по Ново-Киевскому переулку, д.9-а, Обществу необходимо в срок до 28.10.2009, согласно статье 55 Градостроительного Кодекса РФ, представить в управление архитектуры и градостроительства заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, справку о выполнении технических условий по благоустройству территории.

Также 28.10.2009 Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска (далее – УАиГ) в адрес Общества был направлено письмо №23-5893 в котором сообщалось о том, что в связи в непредставлением в срок до 28.10.2009 документов, указанных в письме УАиГ №5588/23, заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4, 5 на 114 квартир с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по Ново-Киевскому переулку, д.9-а списано в архивное делопроизводство.

25.11.2009 Главным управлением государственного строительного надзора Смоленской области ОАО «Смоленскоблгражданстрой» были выданы Заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации №№68, 69. В данных заключениях было указано, что блок-секция №4 на 51 квартиру (квартиры с №1 по №51) и блок-секция №5 (квартиры с №52 по №114) с помещениями общественного назначения 114-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома соответствуют требованиям проектной документации, разработанной АНО «Архитектурная мастерская Абаляна М.А.», и действующим строительным нормам и правилам. Основанием для выдачи данных Заключений являлся Акт итоговой проверки от 25.11.2009 №056.

26.11.2009 ОАО «Смоленскоблгражданстрой» повторно обратилось в Администрацию города Смоленска с заявлениями (№№1346, 1347) о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4, 5 114-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного на земельном участке в г. Смоленске, ул. Ново-Киевская, 9-а.

В ответ на данные заявления в адрес Общества поступило письмо Заместителя Главы города Смоленска В.Н. Осипова от 09.12.2009 №4-6081, в котором было указано, что согласно пункту 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ Обществом не были представлены следующие документы:

-правоустанавливающие документы на земельный участок;

-акт приемки объекта капитального строительства;

-документ, подтверждающий соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов;

-документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации;

-справки о выполнении технических условий;

-съемка текущих изменений (исполнительная съемка);

-справка Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Также в данном письме было указано, что Обществом не выполнены требования, установленные Градостроительным планом земельного участка. В связи с этим, Администрация сообщила Обществу о том, что выдать испрашиваемые разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов не представляется возможным.

16.12.2009 Общество в третий раз обратилось в Администрацию города Смоленска с заявлениями (№№1426, 1427) о

выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4, 5 114-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного на земельном участке в г. Смоленске, ул. Ново-Киевская, 9-а (с приложением всех документов, указанных в письмах Администрации от 08.10.2009 №5588/23, от 09.12.2009 №4-6081).

В ответ на данные заявления Администрацией в адрес Общества было направлено письмо от 24.12.2009 №4-6697 в котором было указано, что согласно подпункту 2 пункта 6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка.

Градостроительным планом земельного участка от 22.03.2007 №RU 67 302000-39, выданным Администрацией города Смоленска, предусматривается снос двух двухэтажных ветхих жилых домов по Ново-Киевскому переулку. Обществом в настоящее время осуществлен снос только одного жилого дома.

В связи с этим, Администрация сообщила Обществу о том, что выдать испрашиваемые разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов не представляется возможным.

Также в ходе проведения проверки материалов заявления, Смоленским УФАС России был направлен запрос в Администрацию города Смоленска (от 27.01.2010 №193/03) о предоставлении пояснений по рассматриваемому вопросу.

В ответе на данный запрос от 04.02.2010 №4-640 Администрация сообщила, что в октябре 2009 года Общество обращалось с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию 4-5 блок-секций дома №9-а по улице Ново-Киевская в городе Смоленске.

В связи с тем, что в нарушение требований, установленных пунктом 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, Обществом был представлен не полный пакет документов, а именно отсутствовало заключение органа строительного государственного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, а также справка о выполнении технических условий по благоустройству территории, Администрацией на основании пункта 1 статьи 6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, было отказано заявителю в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства.

16.12.2009 ОАО «Смоленскоблгражданстрой» вновь обратилось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод 4 и 5 блок-секций рассматриваемого жилого дома.

Администрацией вновь было отказано в выдаче разрешения на ввод указанных блок-секций в эксплуатацию. Основанием для отказа послужило несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ). По мнению Администрации несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка выразилось в следующем.

Пунктом 4 Градостроительного плана земельного участка №RU 67302000-39 предусмотрен снос двух двухэтажных ветхих жилых домов №2 и №2-а по Ново-Киевскому переулку, которые попадают под пятно застройки II очереди строительства, а именно строительство 4,5,6 блок-секций. В настоящее время снесен только жилой дом №2 по улице Ново-Киевская, граждане жилого дома №2-а не расселены.

Отказ в выдаче испрашиваемого разрешения Администрация считает законным, так как ОАО «Смоленскоблгражданстрой» до настоящего времени не выполнило требования градостроительного плана в части проектирования и строительства второй очереди строительства, состоящей из трех блок-секций №№4,5,6 со сносом двух жилых домов №2 и №2-а по улице Ново-Киевской.

В ходе рассмотрения дела Представители Заинтересованного лица (Общества) подтвердили информацию, содержащуюся в заявлении, сообщили, что считают действия Администрации противоречащими федеральному законодательству, а также представили ответ Прокуратуры Промышленного района города Смоленска от 27.02.2010 №19-10В-10 на обращение Общества по вопросу неправомерных действий должностных лиц Администрации в связи с необоснованным отказом в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4,5 жилого дома №9-а по ул. Ново-Киевская в городе Смоленске.

Согласно информации, содержащейся в данном ответе, действующим законодательством предусмотрено право застройщика осуществлять проектирование и строительство объекта капитального строительства как в целом, так и отдельных его частей, а следовательно и выдавать разрешение на ввод объектов в эксплуатацию с учетом выполнения объемов работ, указанных в разрешениях на строительство.

Также в данном ответе указано, что согласно пункту 9 положительного заключения государственной экспертизы от 29.08.2007 №96Д/115-07/ГЭ-67 Обществом осуществлена корректировка чертежей генплана, на которых исключено строительство блок-секции №6 жилого дома и на ее месте частично предусмотрено строительство автостоянки и хозплощадки.

Прокуратура Промышленного района города Смоленска считает доводы Администрации города Смоленска о невыполнении требований градостроительного плана в части проектирования и строительства второй очереди строительства, состоящей из трех блок-секций №№ 4,5,6, несостоятельными, поскольку проектной документацией и положительным заключением государственной экспертизы строительство блок-секции №6 многоэтажного жилого дома не предусмотрено. Разрешение на строительство выдано на основании представленного положительного заключения государственной экспертизы и проектной документации.

Также, по мнению Прокуратуры, статьями 56-57 Градостроительного кодекса РФ предусмотрена возможность внесения изменений в градостроительный план земельного участка, а также в сведения, содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в состав которой входят градостроительные планы земельного участка.

В связи с этим Прокуратура Промышленного района города Смоленска считает, что Администрацией города Смоленска необоснованно повторно отказано Обществу в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства. По выявленным нарушениям в адрес Главы города Смоленска подготовлено представление об устранении нарушений градостроительного законодательства, которое в установленном порядке направлено в Прокуратуру Смоленской области для поддержания.

Также в ходе заседания Комиссии представителями Заинтересованного лица была представлена копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.01.2010 №01/002/2010-215, содержащий информацию об участниках долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве рассматриваемых блок-секций жилого дома №9-а по ул. Ново-Киевская в городе Смоленске.

Помимо этого, были представлены копии Выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.02.2010 №№01/007/2010-532, 01/007/2010-533, 01/007/2010-534, 01/007/2010-535, 01/007/2010-538, подтверждающие наличие прав на недвижимое имущество (квартиры) физических лиц в жилом доме по адресу: г. Смоленск, пер. Ново-Киевский, дом 2-а.

Представители Ответчика в ходе рассмотрения дела сообщили, что считают действия Администрации, связанные с отказом в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4, 5 жилого дома №9-а по ул. Ново-Киевская в г. Смоленске обоснованными и совершенными на основании и в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно пояснениям представителей Ответчика, пунктом 4 Градостроительного плана земельного участка №RU 67302000-39 предусмотрен снос двухэтажных ветхих жилых домов №№2, 2-а по Ново – Киевскому переулку в г. Смоленске. Из этих двух домов, подлежащих сносу, один дом (№2-а) до настоящего времени не снесен, граждане, проживающие в жилых помещениях, расположенных в этом доме до настоящего времени не расселены, ни одного договора с ними о предоставлении им жилых помещений не заключено.

В соответствии с главой V Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной Приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.2006 №93, в разделе 4 Градостроительного плана земельного участка должны быть указаны объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка. Администрация города Смоленска, в соответствии с требованиями данной Инструкции, указала два объекта капитального строительства, расположенные на земельном участке, на котором ОАО «Смоленскоблгражданстрой» планировало строительство второй очереди жилого дома №9 по Ново-Киевскому переулку в г. Смоленске.

По мнению представителей Ответчика, два жилых дома №№2 и 2-а по Ново-Киевскому переулку в г. Смоленске, являются ветхими и подлежат сносу, о чем сделана отметка в Градостроительном плане земельного участка. При подготовке к строительству блок-секций №№4,5 рассматриваемого жилого дома, Обществом один из данных домов был снесен.

Также, по мнению представителей Ответчика, статья 55 Градостроительного кодекса РФ, регулирующая выдачу разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, не предусматривает возможность ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию частями. По смыслу положений данной статьи Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства возможна только в случае, если такая часть объекта капитального строительства может использоваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

На основании изложенного представители Ответчика считают, что разрешение на ввод в эксплуатацию рассматриваемого объекта капитального строительства может быть выдано только после завершения строительства 6-й блок-секции.

Помимо этого, представители Ответчика сообщили, что кроме указанных причин отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию рассматриваемого объекта капитального строительства, существовали и иные причины. В качестве подтверждения данной позиции, ими было представлено письмо Депутата Смоленского городского Совета Олейниковой В.М. от 11.09.2009 №1442, адресованное Главе города Смоленска, в котором было указано, что жильцы дома №2-а по Ново-Киевскому переулку обратились с жалобой на нарушение их прав и законных интересов в связи со строительством и подготовкой ввода в эксплуатацию жилого дома, в том числе нарушением асфальтобетонного покрытия дворовой территории и подъездных дорог, предполагаемым размещением на их территории мусоросборников.

В данном письме указывалось, что при оформлении Застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Администрации города Смоленска необходимо руководствоваться не только документами, подтверждающими выполнение технических условий, но и учитывать интересы жильцов соседних домов.

В то же время, представителями Ответчика не было представлено документов, подтверждающих признание жилого дома №2-а по Ново-Киевскому переулку в г. Смоленске аварийным и подлежащим сносу, а также документов, на основании которых Общество имело бы право осуществить снос данного жилого дома. Также в ходе заседания Комиссии не было представлено правового обоснования возможности отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в связи с жалобами жильцов домов, расположенных вблизи от вводимого в эксплуатацию объекта.

В ходе заседания Комиссии, представителями Ответчика была представлена копия Положительного заключения от

29.08.2007 №96Д/115-07/ГЭ-67, выданного ОГУ «Управление государственной экспертизы по Смоленской области», по рабочему проекту 302-квартирного 10-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по пер. Ново-Киевский – ул. Октябрьской революции в г. Смоленске. Блок секции №4,5 (далее - Положительное заключение №96Д/115-07/ГЭ-67).

В результате анализа представленного Положительного заключение №96Д/115-07/ГЭ-67 Комиссией установлено, что согласно пункту 8.3 «Архитектурно-строительные решения» на экспертизу был представлен рабочий проект на строительство блок-секций №4 и 5. Согласно пункту 9 «Общие результаты экспертизы» - письмом от 28.08.2007 №1029 (в дополнение к №924 от 27.07.2007) ОАО «Смоленскоблгражданстрой» представлен измененный ответ на подпункты 5 и 6 заключения экспертизы по рабочему проекту и откорректированные чертежи генплана, на которых исключено строительство блок-секции №6 жилого дома и на ее месте предусмотрено строительство автостоянки и хозплощадки.

Приглашенный на заседание Комиссии в качестве Эксперта представитель ОГУ «Управление капитального строительства Смоленской области» сообщил, что по его мнению, построенные на данный момент Обществом блок-секции №№4, 5 расположены в местах, предусмотренных Градостроительным планом, разрешениями на строительство, а также соответствуют требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации. Основания для отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию являются формальными и возникшими по вине Администрации из-за не приведения выданного Обществу Градостроительного плана Постановлению Главы города Смоленска от 30.10.2008 №550/1 «Об упорядочении землепользования», а также Соглашению от 08.12.2008 о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 16.05.2005 №5409.

В ходе заседания Комиссии установлено, что в соответствии с положениями статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, проектная документация может изготавливаться применительно к объектам капитального строительства и их частям.

В части 12 статьи 51 Кодекса указано, что уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства.

Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. №698 утверждена форма Разрешения на строительство, в которой предусмотрено указание этапа строительства, на который выдается разрешение.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 11.08.2006 №93 утверждена Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка. В разделе V Инструкции «Порядок заполнения раздела 4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия» указано следующее:

В строке "Объекты капитального строительства" указываются:

-номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка и назначение объекта капитального строительства.

В разделе 4 Градостроительного плана арендуемого Обществом земельного участка указано, что на земельном участке расположены двухэтажные ветхие дома (подлежащие сносу) №№2, 2а по Ново-Киевскому переулку.

Градостроительный план рассматриваемого земельного участка был утвержден и выдан Обществу до момента издания Постановления Главы города Смоленска от 30.10.2008 №550/1 «Об упорядочении землепользования», согласно которому площадь

земельного участка признана равной 8846 кв.м., и до момента заключения Соглашения о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 16.05.2005 №5409 (08.12.2008).

При сопоставлении Проекта границ земельного участка, Кадастрового паспорта и Проекта границ земельного участка (утвержденного Постановлением Главы города Смоленска от 04.08.2005 №2178) Комиссия пришла к выводу о том, что часть земельного участка, на котором расположен жилой дом по адресу: г. Смоленск, Ново-Киевский переулок, 2-а находится за пределами границ земельного участка, в последствии предоставленного Обществу для строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения. Таким образом, требование Администрации о расселении и сносе жилого дома №2-а по Ново-Киевскому переулку в г. Смоленске для получения разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секций №№4,5 является по мнению Комиссии необоснованным. Общество не имеет правовых оснований для сноса данного жилого дома, находящегося за границами предоставленного Обществу земельного участка.

Согласно положениям пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №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.

Изучив материалы дела, выслушав доводы представителей Заявителя, Ответчика, Эксперта, Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о том, что рассматриваемые действия Администрация города Смоленска ограничивают конкуренцию путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом ООО «Смоленскоблгражданстрой», тем самым нарушают положения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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» Комиссия Смоленского УФАС России

Р Е Ш И Л А :

1. Признать Администрацию города Смоленска нарушившей положения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, необоснованно препятствующих осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом ОАО «Смоленскоблгражданстрой», выразившихся в необоснованном отказе в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию блок-секции №№4 на 51 квартиру (с №1 по №51) с помещениями общественного назначения и блок-секции №5 на 63 квартиры (с №52 по №114) с помещениями общественного назначения 114-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д.9-а, что приводит к ограничению конкуренции.

2. Выдать Администрации города Смоленска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Подписи членов комиссии <...>

П Р Е Д П И С А Н И Е

02 апреля 2010 года г. Смоленск

Резолютивная часть предписания оглашена 22.03.2010

Полный текст предписания изготовлен 02.04.2010

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства в состав <...>

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

на основании своего решения от 02 апреля 2010 по делу № 10-10 о нарушении Администрацией города Смоленска положені пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации города Смоленска, в срок до 08.04.2010 прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерально закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившееся в совершении действий, необоснованно препятствующ осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом ОАО «Смоленскоблгражданстрой», путем отмен ненормативных актов (писем Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска от 08.10.20(№5588/23, Заместителя Главы города Смоленска от 09.12.2009 №4-6081, Заместителя Главы города Смоленска от 24.12.2009 № 6697), содержащих отказ на ввод в эксплуатацию блок-секции №№4 на 51 квартиру (с №1 по №51) с помещениями общественно назначения и блок-секции №5 на 63 квартиры (с №52 по №114) с помещениями общественного назначения 114-квартирного жило дома с помещениями общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещения общественного назначения, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д.9-а и совершить действия направленные н обеспечение конкуренции (исключить необоснованный отказ ОАО «Смоленскоблгражданстрой» в выдаче разрешений на ввод эксплуатацию блок-секций №4 и №5 с помещениями общественного назначения 114-квартирного жилого дома с помещения общественного назначения II очереди строительства 302-квартирного жилого дома с помещениями общественного назначені расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д.9-а).

2. Администрации города Смоленска в срок до 12.04.2010 письменно сообщить Смоленскому УФАС России об исполнені настоящего предписания (с представлением документов, подтверждающих исполнение предписания).

Подписи членов комиссии <...>