

РЕШЕНИЕ

по делу № 13-07/14 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Резолютивная часть решения оглашена «23» апреля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «08» мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского
Комиссии:		УФАС России;
		специалиста-эксперта отдела контроля
Членов Комиссии:	Самариной Н.А.	- торгов и органов власти Челябинского
		УФАС России,
		ведущего специалиста-эксперта отдела
	Вурьева Д.В.	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 13-07/14 по признакам нарушения Администрацией Копейского городского округа Челябинской области (ул. Ленина, д. 52, г. Копейск, Челябинская обл., 456618) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление (исх. № 67 от 05.12.2013) общества с ограниченной ответственностью «Агентство «ЛЭК» (далее – ООО «Агентство «ЛЭК», Общество, Заявитель) о нарушении Администрацией Копейского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) антимонопольного законодательства, выразившемся в не рассмотрении по существу заявлений Общества по вопросу продления срока действия разрешений на строительство № RU 743040002005001-12/2012 от 04.07.2012, № RU 743040002005001-13/2013 от 04.07.2012 (далее – Разрешения).

В своем заявлении ООО «Агентство «ЛЭК» указывает, что Общество является застройщиком жилых домов № 1 (стр.), 2 (стр.), расположенных по адресу: Челябинская область, город Копейск, севернее здания по улице Карла Маркса, д. 2 «а» (далее – Объекты). Строительство осуществлялось на основании Разрешений, выданных Главой Администрации.

В связи с истечением срока действия Разрешений, необходимостью завершения

строительства Объектов, руководствуясь пунктом 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Общество обратилось в Администрацию с заявлением о продлении срока действия Разрешений в пределах срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, однако ответ на данное обращение Заявитель не получил. Впоследствии, Общество дважды обращалось в Администрацию по вопросам продления Разрешений, но ответы также не были получены. На момент подачи заявления в антимонопольный орган Разрешения с продленным сроком действия выданы не были.

Поскольку отсутствие Разрешений препятствует Обществу в осуществлении строительства Объектов на законном основании, ООО «Агентство «ЛЭК» строительство Объектов было приостановлено. Указанные обстоятельства препятствуют осуществлению Обществом своей деятельности, на основании чего Заявитель просит проверить действия Администрации на предмет их соответствия антимонопольному законодательству.

Администрацией представлены письменные пояснения (исх. № 6244-пс от 17.04.2014), из содержания которых следует, что выдача разрешений на строительство согласно Реестру муниципальных и государственных услуг (функций), предоставляемых (исполняемых) на территории Копейского городского округа Челябинской области, утвержденному Постановлением Администрации от 05.03.2013 № 535-п, является муниципальной услугой. Однако до настоящего времени административный регламент предоставления данной услуги на территории Копейского городского округа Челябинской области не утвержден.

Разрешения с продленным сроком действия выданы Обществу 21.01.2014, что подтверждается журналом выдачи разрешений на строительство. Доказательства уведомления Заявителя о готовности Разрешений в Администрации отсутствуют.

Из содержания пояснений Заявителя (исх. № б/н от 15.04.2014) также следует, что Разрешения получены Обществом 21.01.2014 нарочно уполномоченным представителем ООО «Агентство «ЛЭК» после устного информирования о готовности Разрешений. При этом Заявитель отмечает, что Разрешения были выданы со значительной просрочкой.

Изучив представленные документы и сведения, Челябинское УФАС России приходит к следующим выводам.

14.09.2009 Главой Копейского городского округа Челябинской области издано Распоряжение № 1384-р «О предоставлении ОАО «КАНИК» земельного участка, расположенного по адресу: г. Копейск, севернее здания по ул. К. Маркса, 2 «а» для завершения строительства квартала многоэтажных жилых домов».

В соответствии с данным Распоряжением между Управлением имуществом Копейского городского округа Челябинской области и открытым акционерным обществом «Копейское агентство недвижимости и ипотечного кредитования» (далее – ОАО «КАНИК») заключен договор аренды от 14.09.2009 № 172/415-09, в соответствии с которым ОАО «КАНИК» передан земельный участок с кадастровым номером 74:30:01:03:007:0039, расположенный по адресу: г. Копейск, севернее здания по ул. К. Маркса, 2 «а» (далее – Земельный участок), для завершения строительства квартала многоэтажных жилых домов, общей площадью 15 742 кв.м.

Срок действия договора установлен с 14.09.2009 по 14.09.2014. Земельный участок передан по акту приема-передачи от 14.09.2009. 03.09.2010 Распоряжением Администрации № 2285-р утвержден градостроительный план Земельного участка.

12.10.2010 между ОАО «КАНИК» и ООО «Агентство «ЛЭК» заключен договор об уступке прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка от 14.09.2009 № 172/415-09. Земельный участок передан по акту приема-передачи 12.10.2010. В соответствии с указанным актом приема-передачи на момент передачи Земельный участок признан сторонами свободным от строений и иного имущества.

04.07.2012 Общество обратилось на имя Главы Администрации с заявлением о выдаче разрешения на строительство жилого дома № 1 (стр.) и жилого дома № 2 (стр.), расположенных по адресу: Челябинская область, город Копейск, севернее здания по улице Карла Маркса, дом 2 «а». По результатам рассмотрения обращения Администрацией выданы Разрешения. Срок действия Разрешений установлен до 01.10.2013.

27.09.2013 ООО «Агентство «ЛЭК» обратилось на имя Главы Администрации с заявлением (вх. № 4-01-22 от 27.09.2013) о продлении срока действия Разрешений. К заявлению были приложены оригиналы Разрешений.

28.10.2013 (вх. № 20173-ПС) и 25.11.2013 (вх. № 22048-ПС) Общество обратилось к Главе Администрации повторно с заявлениями о продлении сроков действия Разрешений.

Согласно части 1 статьи 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 ГрК РФ.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства (часть 19 статьи 51 ГрК РФ). В соответствии с частью 20 статьи 51 ГрК РФ срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Анализ норм ГрК РФ позволяет прийти к выводу, что установленный шестидесятидневный срок не является пресекательным. Единственным основанием для отказа в продлении срока действия разрешения на строительство действующим законодательством установлено отсутствие начала строительства объекта до истечения срока подачи такого заявления. Данная норма является императивной и расширительному толкованию не подлежит. При этом действующее законодательство не содержит к подателю заявления

(застройщику) требований о предоставлении каких-либо документов помимо самого заявления.

Таким образом, при рассмотрении заявления застройщика о продлении срока действия разрешения на строительство орган местного самоуправления должен проверить факт того, что строительство начато, и обязан отказать в продлении срока действия разрешения на строительство только в том случае, если ко дню истечения срока действия разрешения на строительство строительство объекта капитального строительства не будет начато.

В соответствии с пунктом 3 части 11 статьи 51 ГрК РФ 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, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В соответствии с частью 14 статьи 51 ГрК РФ отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

По результатам анализа действующего законодательства и представленных документов Челябинское УФАС России приходит к выводу, что результатом рассмотрения заявления о продлении срока действия разрешения на строительство является принятие уполномоченным органом решения об отказе в продлении срока действия разрешения на строительство, либо выдача разрешения на строительство (возврат разрешения) с продленным сроком действия разрешения на строительство (продление), что, в том числе, подтверждается формой разрешения на строительство, установленной Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», предусматривающей совершение органом, выдавшим разрешение на строительство, надписи, устанавливающей новые сроки действия разрешения на строительство.

По запросу Челябинского УФАС России Администрацией представлены документы, в составе которых имеется ответ Администрации (исх. № 20497-ж от 04.10.2013) на заявление Общества от 27.09.2013 о продлении сроков действия Разрешений.

Из содержания указанного ответа следует, что Администрацией принято решение о продлении срока действия Разрешений. Однако ООО «Агентство «ЛЭК» также сообщает об отсутствии в приложениях к заявлению Общества проекта организации строительства с обоснованием увеличения срока действия разрешений на строительство домов, на нарушение Обществом срока подачи заявления и несоответствие заявления форме заявления о продлении срока действия разрешения на строительство, утвержденной правительством. С учетом изложенного, Администрацией предъявлено к Обществу требование предоставить недостающие документы.

Следует отметить, что указанное письмо в соответствии со своим содержанием не является отказом в выдаче разрешения на строительство.

Администрацией также представлены копии Разрешений, которые свидетельствуют о наличии на них соответствующих надписей, устанавливающих новый срок действия Разрешений до 14.09.2014 в соответствии с испрашиваемым в заявлении от 27.09.2013 Обществом сроком. Датой внесения записи установлено 07.10.2013.

Однако Администрацией не представлено доказательств выдачи Разрешений с продленным сроком действия, их направления в адрес заявителя (ООО «Агентство «ЛЭК»), направления уведомлений о готовности Разрешений или иного доведения до сведения Заявителя информации о возможности получения подготовленных Разрешений. Не представлены также ответы на заявления Общества от 28.10.2013 и 25.11.2013.

Более того, согласно пояснениям Общества, выдача Разрешений произведена только 21.01.2014, то есть после обращения Заявителя в антимонопольный орган с заявлением на неправомерные действия Администрации. Факт выдачи Разрешений 21.01.2014 подтверждается также пояснениями Администрации и выкопировкой из журнала выдачи разрешений на строительство.

Таким образом, в соответствии с положениями части 11 статьи 51 ГрК РФ Администрации надлежало выдать продленные Разрешения на строительство или отказать в выдаче таких Разрешений с указанием причин отказа в срок до 07.10.2013. Однако указанные действия Администрацией не были произведены на протяжении 116 дней со дня подачи заявления о продлении сроков действия Разрешений, что является существенным нарушением сроков, установленных законодательством.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, 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.

Поскольку в соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, отсутствие Разрешений на строительство с продленным сроком действия препятствует заявителю осуществлять на законных основаниях строительство Объектов с целью их последующего ввода в эксплуатацию, использования в предпринимательской деятельности, либо иного использования в деятельности Общества, то есть создает препятствия в осуществлении Заявителем предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, бездействие Администрации по невыдаче на протяжении

длительного периода времени по заявлению Общества о продлении срока действия разрешений на строительство Разрешений создает необоснованные препятствия в осуществлении ООО «Агентство «ЛЭК» на законных основаниях строительства Объектов с целью их последующего ввода в эксплуатацию, использования в предпринимательской деятельности, либо иного использования в деятельности Общества, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе на рынке жилищного строительства на территории Копейского городского округа Челябинской области, и противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 2 указанной нормы.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 указанной нормы, бездействие Администрации Копейского городского округа Челябинской области, выразившееся в невыдаче на протяжении длительного периода времени по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Агентство «ЛЭК» о продлении срока действия разрешений на строительство разрешений № RU 743040002005001-12/2012 от 04.07.2012, № RU 743040002005001-13/2013 от 04.07.2012, что создает данному хозяйствующему субъекту необоснованные препятствия в осуществлении им на законных основаниях строительства Объектов с целью их последующего ввода в эксплуатацию, использования в предпринимательской деятельности, либо иного использования в деятельности Общества, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе на рынке жилищного строительства на территории Копейского городского округа Челябинской области.

2. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

3. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Н.А. Самарина

Д.В. Вурьев

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

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

Вурьев Д.В.

(351) 265-93-79

08.05.2014