

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «13» мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» 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:

Председатель
Комиссии: Сапрыкина Н.В. - заместитель руководителя Челябинского
УФАС России;
Члены Комиссии: Соболевская Т.М. - начальник отдела контроля торгов и
органов власти Челябинского УФАС
России;
Заводская М.А. - главный специалист-эксперт отдела
контроля торгов и органов власти
Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 79-07/13 по признакам нарушения Администрацией города Челябинска (пл. Революции, 2, г. Челябинск) и Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска (ул. Воровского, 2, к. 201, г. Челябинск, 454091) 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 ИП <...> на бездействие Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска, выразившееся в неподготовке и непроведении публичных слушаний по корректировке документации по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска. Распоряжением Первого заместителя Главы города Челябинска от 13.10.2008 № 4286-д была начата работа по корректировке документации по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска. Однако до настоящего времени проект корректировки указанной документации не направлен на рассмотрение на публичных слушаниях. Отсутствие утвержденной корректировки документации по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска препятствует ему в получении градостроительного плана земельного участка. На заседаниях Комиссии заявитель пояснил, что в настоящее время ему выдан градостроительный план земельного участка без указания параметров планируемого к размещению объекта (кафе). Отсутствие таких параметров не позволяет ИП <...> подготовить проектную документацию и получить разрешение на строительство кафе.

Кроме того, из материалов, представленных заявителем, следует, что Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе

Челябинске истребуются дополнительные документы для рассмотрения заявления ИП <...> о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска представлены следующие письменные пояснения и документы (от 21.11.2013 исх. № 40-13177/юр, от 13.12.2013 исх. № 40-14123/юр, от 11.02.2014 исх. № 40-1388/юр, от 24.02.2014 исх. № 40-1860/юр, от 01.04.2014 исх. № 40-3284/юр, от 07.05.2014 исх. № 40-4806/юр).

На основании обращения ИП <...> Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска был подготовлен градостроительный план земельного участка без указания параметров планируемого к размещению объекта (кафе). Проект указанного градостроительного плана земельного участка был предоставлен для ознакомления ИП <...> на приеме. Не согласившись с подготовленным градостроительным планом, ИП <...> повторно обращался с заявлениями о выдаче градостроительного плана земельного участка с определением предельных параметров кафе. Поскольку размещение здания кафе не предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска, Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска сообщило индивидуальному предпринимателю, что подготовка градостроительного плана земельного участка с указанием параметров размещения кафе будет возможна только после утверждения откорректированной документации по планировке территории, где будет предусмотрено размещение запрашиваемого объекта.

Подготовка градостроительного плана земельного участка с указанием параметров кафе при отсутствии такого объекта в утвержденной документации по планировке территории, по мнению ответчика, приведет к возникновению противоречий между существующей документацией по планировке территории и градостроительным планом, а при таких обстоятельствах будут нарушены нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Указанные доводы подтверждаются судебной практикой.

Как указывает Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска, до утверждения откорректированной документации по планировке территории микрорайона № 5 по улице Кирова в Калининском районе г. Челябинска, которая должна будет соответствовать действующим регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки, необходимо получение условно разрешенного вида использования земельного участка для размещения кафе.

Администрацией города Челябинска представлены следующие письменные пояснения и документы (от 21.11.2013 исх. № 5-23494/13-0-2, от 13.01.2014, от 11.02.2014, от 08.05.2014).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ» и о признании утвержденными решением Челябинской городской Думы», утвержденными Решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 (далее – Правила землепользования и застройки), земельный участок, расположенный по ул. Кирова в Калининском

районе города Челябинска относится к территориальной зоне А 1.4 – парки, в том числе специализированного назначения, скверы, бульвары, набережные. Размещение в указанной зоне объектов общественного питания является условно разрешенным видом использования земельного участка. ИП <...> обратился с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске по результатам рассмотрения указанного заявления было принято решение о выдаче рекомендаций о вынесении на повторное рассмотрение указанного вопроса, а также о предоставлении мнения иных лиц. Указанное решение является рекомендательным, принято единогласно членами Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске в целях недопущения нарушения прав граждан при размещении и строительстве кафе, так как в настоящее время утвержденной документацией по планировке территории размещение указанного объекта не предусмотрено. Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске не было направлено Главе города (Председателю городской Думы) заявление ИП <...> о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и предложение о проведении публичных слушаний, поскольку до настоящего времени ИП <...> полностью не устранены замечания, указанные в протоколе заседания Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске. Соответственно, основания для принятия Главой города (Председателем городской Думы) решения о проведении публичных слушаний отсутствуют.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Постановлением Главы города Челябинска от 12.08.2007 № 29-п утверждена документация по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска.

ИП <...> 19.01.2011 обратился в Администрацию города Челябинска с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:36:0614010:91, площадью 576 кв.м, расположенного по ул. Кирова в Калининском районе г. Челябинска, для строительства кафе.

Распоряжением Администрации города Челябинска от 24.03.2011 № 1633 указанный земельный участок был предоставлен ИП <...> в аренду сроком на два года для строительства здания кафе без проведения торгов.

На основании указанного распоряжения между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и ИП <...> 16.05.2012 заключен договор УЗ № 010553-К-2012 краткосрочной аренды земли города Челябинска.

С октября 2012 года по июль 2013 года ИП <...> неоднократно обращался в органы местного самоуправления с заявлениями о выдаче градостроительного плана земельного участка, расположенного по ул. Кирова в Калининском районе г. Челябинска (от 12.10.2012 исх. № 358, от 04.03.2013 исх. № 82, от 26.03.2013 исх. № 110, от 26.07.2013 исх. № 284).

В ответ на указанные заявления Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска сообщалось индивидуальному предпринимателю о невозможности подготовить градостроительный план земельного участка с указанием параметров планируемого к размещению объекта (кафе), поскольку утвержденной документацией по планировке территории не предусмотрено размещение данного объекта (от 15.11.2012 исх. № 40-11514/юр, от 29.03.2013 исх. № 40-3301/юр, от 07.05.2013 исх. № 40-4823/юр, от 16.08.2013 исх. № 40-8912/6к, от 23.08.2013 исх. № 40-9189/юр).

После возбуждения настоящего дела Распоряжением Администрации города Челябинска от 30.12.2013 № 8222 был утвержден подготовленный Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска градостроительный план земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска без указания параметров планируемого к размещению объекта (кафе).

В связи с отсутствием в выданном градостроительном плане земельного участка указания параметров планируемого к размещению объекта (кафе), ИП <...> 19.02.2014 и 14.04.2014 вновь обращался в орган местного самоуправления с заявлениями о выдаче градостроительного плана земельного участка.

В ответ на указанные заявления заместителем Главы Администрации города Челябинска по вопросам градостроительства сообщено о том, что дальнейшая работа по подготовке градостроительного плана земельного участка будет возможна после утверждения документации по планировке территории микрорайона № 5 Калининского района, которая определит параметры строительства и реконструкции, находящихся на ней объектов (от 20.03.2014 исх. № 40-2724/6к, от 05.05.2014 исх. № 40-4652/6к).

Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков на территории города Челябинска осуществляется на основании решения Челябинской городской Думы от 17.04.2007 № 21/2 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков в городе Челябинске». В соответствии с пунктами 5 и 13 указанного Порядка подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска. Градостроительный план земельного участка утверждается правовым актом Администрации города или уполномоченным должностным лицом Администрации города.

В силу части 1 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Часть 5 статьи 41 ГрК РФ устанавливает виды документации, разрабатываемые при подготовке документации по планировке территорий: проект планировки территории; проект межевания территории; градостроительный план земельного

участка.

Согласно части 1 статьи 44 ГрК РФ подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. При этом подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (часть 2 статьи 44 ГрК РФ).

Из содержания части 3 статьи 44 ГрК РФ следует, что в составе градостроительного плана земельного участка указываются: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка; информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент); информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия; информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Из анализа данной нормы следует, что градостроительный план земельного участка по своему содержанию является документом, в котором содержатся сведения, необходимые для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства в границах земельного участка.

Статьей 46 ГрК РФ предусмотрены особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления. Частью 1 названной нормы предусмотрено, что решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 ГрК РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 46 ГрК РФ в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, **проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 названной статьи, не требуется.** Орган местного

самоуправления **в течение тридцати дней** со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

Толкование данной нормы закона позволяет Комиссии сделать вывод о том, что для выдачи градостроительного плана земельного участка по заявлению физического или юридического лица органу местного самоуправления не нужно выполнять комплекс организационно-правовых действий, обязательных при подготовке и утверждении документации по планировке территории.

Исполнение обязанности органа местного самоуправления по подготовке и выдаче градостроительного плана земельного участка в соответствии с градостроительным законодательством не обусловлено обязательным предварительным внесением соответствующих изменений в документацию по планировке территории, либо утверждением новой документации по планировке территории.

Следует отметить, что действующее градостроительное законодательство не предусматривает оснований внесения изменений в документацию по планировке территории. Также [ГрК РФ](#) не содержит порядка внесения указанных изменений.

Кроме того, из содержания части 1 статьи 41 ГрК РФ следует, что подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Тогда как в рассматриваемом случае предоставленный ИП <...> в аренду земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, т.е. его границы установлены.

Поскольку градостроительный план запрошен ИП <...> применительно к ранее сформированному земельному участку и предназначенному для строительства конкретного объекта – кафе, что соответствует видам разрешенного использования земельного участка, у органа местного самоуправления в силу части 17 статьи 46 ГрК РФ имеется обязанность в тридцатидневный срок подготовить, утвердить и выдать заявителю градостроительный план земельного участка в виде отдельного документа.

Отсутствие утвержденной документации по планировке территории, либо отсутствие указания на конкретный объект в утвержденной документации по планировке территории не может являться основанием для неисполнения органом местного самоуправления обязанности по подготовке и утверждению градостроительного плана земельного участка в соответствии с установленной формой, поскольку это не предусмотрено градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 5 статьи 44 ГрК РФ форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В настоящее время указанная типовая форма утверждена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 (далее – типовая форма).

В соответствии с пунктом 1 типовой формы в состав градостроительного плана включается чертеж градостроительного плана земельного участка, на котором указываются: схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план); границы земельного участка и координаты поворотных точек; красные линии; обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом); места допустимого размещения объекта капитального строительства; информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны); границы зон действия публичных сервитутов (при наличии); параметры разрешенного строительства.

В соответствии с пунктами 2.2.1, 2.2.2 и 2.2.3 типовой формы для земельных участков, на которые действие градостроительного регламента распространяется, обязательным является указание площади объекта строительства, предельного количества этажей или предельной высоты здания, строения, сооружения и максимального процента застройки в границах земельного участка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте (пункт 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ).

Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

При этом указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне (часть 2 статьи 38 ГрК РФ).

Согласно градостроительным регламентам города Челябинска (часть 3 Правил землепользования и застройки) рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне А 1.4 – парки, в том числе специализированного назначения, скверы, бульвары, набережные. Поскольку на рассматриваемый земельный участок распространяется действие указанного градостроительного регламента, указание в градостроительном плане земельного участка параметров планируемого к размещению объекта (кафе) является обязательным.

Отсутствие в выданном ИП <...> градостроительном плане сведений о месте допустимого размещения объекта и указание в нем нулевых параметров разрешенного строительства объекта (площадь объекта, предельное количество этажей, максимальный процент застройки в границах земельного участка) не соответствует установленной форме градостроительного плана земельного участка и не позволяет индивидуальному предпринимателю подготовить проектную документацию и обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

Действия Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска по подготовке и выдаче ИП <...> градостроительного плана земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска в части отсутствия сведений о месте допустимого размещения объекта и указания нулевых параметров разрешенного строительства объекта, а также действия Администрации города Челябинска по утверждению Распоряжением от 30.12.2013 № 8222 данного градостроительного плана земельного участка в указанной части приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке путем создания необоснованных препятствий осуществлению деятельности данным хозяйствующим субъектом с использованием земельного участка, в том числе посредством необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторном обращении с соответствующим заявлением и оплаты арендной платы за земельный участок без возможности его использования по целевому назначению, что противоречит пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Следует отметить, что ИП <...> принимал меры для включения здания кафе в ранее утвержденную документацию по планировке территории микрорайона № 5 Калининского района города Челябинска. Так, 13.10.2008 Администрацией города Челябинска было принято Распоряжение № 4286-д о корректировке документации по планировке территории микрорайона № 5 по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска. 28.06.2009 между Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска (заказчик), МУП «Архитектурно-планировочный центр» (исполнитель), ООО «Массив» (организатор) и инвесторами, в том числе ИП <...>, заключен договор, предметом которого является выполнение исполнителем корректировки проекта планировки указанной территории. В соответствии с приложением № 4 к указанному договору стороны приняли предварительные параметры застройки территории инвесторов, в том

числе ИП <...> (строительство здания кафе, строительство здания центра бытового обслуживания, строительство здания центра бытового обслуживания с автостоянкой). При этом объем финансового участия ИП <...> составил 174 792 рубля.

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска 29.07.2013 выдано Свидетельство о рассмотрении документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки.

Однако указанные изменения в документацию по планировке территории до настоящего времени фактически не согласованы, поскольку в соответствии с выданным Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска 29.07.2013 Свидетельством о рассмотрении документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки для такого согласования в том числе необходимо получение ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (строительство кафе).

Тогда как Администрация города Челябинска с августа 2013 года в лице Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в городе Челябинске не передает Главе города Челябинска (Председателю Челябинской городской Думы) заявление ИП <...> для принятия решения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления такого разрешения, истребуя для рассмотрения заявления дополнительные документы, не предусмотренные действующим законодательством (пункт 2 мотивировочной части настоящего решения).

Таким образом, с 2008 года до настоящего времени изменения в документацию по планировке территории микрорайона № 5 Калининского района города Челябинска органом местного самоуправления не утверждены.

В результате осуществления органами власти указанных действий ИП <...>, являясь с мая 2012 года арендатором земельного участка, предоставленного для строительства кафе, и уплачивая в местный бюджет арендные платежи за использование данного земельного участка, фактически оказался лишен реальной возможности использовать данный участок по назначению для строительства.

2. Согласно части 1 статьи 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 2 статьи 37 ГрК РФ).

В соответствии с положениями статей 30, 32 ГрК РФ правила землепользования и застройки, утверждаемые представительным органом местного самоуправления, включают в себя градостроительные регламенты, в которых указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Из материалов настоящего дела усматривается, что земельный участок, расположенный по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска, относится к территориальной зоне А 1.4 – парки, в том числе специализированного назначения, скверы, бульвары, набережные. Размещение в указанной территориальной зоне объектов общественного питания относится к условно разрешенным видам использования земельного участка.

Таким образом, строительство кафе на рассматриваемом земельном участке является условно разрешенным видом использования земельного участка и требует специального разрешения, выдаваемого в порядке статьи 39 ГрК РФ.

Так, в соответствии с частью 6 статьи 37 ГрК РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ.

Пунктом 1 статьи 39 ГрК РФ предусмотрено право физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направить заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Согласно пункту 2 статьи 39 ГрК РФ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений указанной правовой нормы.

На основании части 4 статьи 39 ГрК РФ комиссия комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять

дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца (часть 7 статьи 39 ГрК РФ).

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации (часть 8 статьи 39 ГрК РФ).

Согласно части 9 статьи 39 ГрК РФ на основании указанных рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Таким образом, вышеназванные нормы ГрК РФ прямо предусматривают право физического или юридического лица обратиться с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а также обязанность обсуждения на публичных слушаниях вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

При этом ГрК РФ не содержит требований о предоставлении заявителями наряду с заявлением каких-либо иных документов и информации для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Постановлением Администрации города Челябинска от 24.08.2010 № 254-п утверждено положение о комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске (далее – Положение).

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным в целях подготовки проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске и проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городе Челябинске (пункт 1 Положения).

Поскольку комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске самостоятельным юридическим лицом не является, то лицом, которое несет ответственность за совершаемые комиссией действия, является лицо, которое формирует и утверждает состав комиссии. Состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Челябинске сформирован и утвержден Администрацией города Челябинска (Распоряжения Администрации города Челябинска от 24.08.2010 № 6663, от 26.10.2011 № 6638).

ИП <...> обратился в адрес Главы Администрации города Челябинска с заявлением от 01.08.2013 исх. № 285 о подготовке распоряжения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства (здания кафе) по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска.

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска письмом от 29.08.2013 исх. № 40-9543/ШТ в адрес ИП <...> была направлена выписка из протокола заседания Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске от 15.08.2013 № 11.

Согласно указанной выписке из протокола комиссией было принято решение о выдаче рекомендаций о вынесении на повторное рассмотрение вопроса о предоставлении ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а также о предоставлении мнения по объекту капитального строительства депутата Челябинской городской Думы по Калининскому избирательному округу № 3, главы администрации Калининского района.

ИП <...> повторно обратился в адрес Главы Администрации города Челябинска с заявлением от 19.08.2013 исх. № 301 о вынесении на оргкомитет вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска письмом от 12.09.2013 исх. № 40-10070/ШТ в адрес ИП <...> был направлен ответ о том, что работа по заявлению будет продолжена после выполнения рекомендаций комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске, изложенных в протоколе от 15.08.2013 № 11.

Согласно протоколу заседания комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске от 27.09.2013 № 12 по вопросу предоставления ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка комиссией было принято решение о выдаче рекомендаций о предоставлении мнения о строительстве объекта директора МАОУ гимназия № 23, ООО «ДЕЗ Калининского района», жителей домов № № 97-б, 97-в, 99-б, 99-в, а также о вынесении рассмотрения указанного вопроса на повторное заседание комиссии.

Тогда как для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка заявителю достаточно направить в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки соответствующее заявление. При этом действующим законодательством комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки не предоставлены полномочия требовать от заявителя предоставления наряду с заявлением какие-либо иные документы и информацию.

Таким образом, в нарушение части 1 статьи 39 ГрК РФ Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в городе Челябинске неправомерно возложена на ИП <...> обязанность по предоставлению в целях получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка документов, предоставление которых не предусмотрено действующим

законодательством.

В соответствии с пунктом 15 Положения о публичных (общественных) слушаниях в городе Челябинске, утвержденного Решением Челябинской городской Думы от 11.04.2006 № 12/1 (в редакции от 29.07.2010), публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства назначаются Главой города (председателем городской Думы) в срок не позднее чем через десять дней со дня получения соответствующего проекта, подлежащего вынесению на публичные слушания, из администрации города Челябинска.

В соответствии с пунктом 48 Положения об организации и проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки города Челябинска, утвержденного Решением Челябинской городской Думы от 27.08.2013 № 44/17, Глава города (Председатель городской Думы) при получении от Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в городе Челябинске заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предложения о проведении публичных слушаний принимает решение о назначении публичных слушаний по вопросу рассмотрения разрешения в срок, не превышающий двадцати дней со дня получения указанных документов.

При этом действующим законодательством не предусмотрены основания для отказа заявителю в обсуждении вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на публичных слушаниях.

Однако в материалы настоящего дела Администрацией города Челябинска не представлены документы, подтверждающие направление Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в городе Челябинске в адрес Главы города Челябинска (председателя Челябинской городской Думы) документов, необходимых для принятия им решения о назначении публичных слушаний по вопросу предоставления ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Публичные слушания по вопросу предоставления ИП <...> указанного разрешения не проводились.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления 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 города Челябинска, выразившееся в ненаправлении в адрес Главы города Челябинска (председателя Челябинской городской Думы) документов, необходимых для принятия им решения о назначении

публичных слушаний по вопросу предоставления ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска, препятствует в получении индивидуальным предпринимателем разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и, как следствие, приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке путем создания необоснованных препятствований осуществлению деятельности данным хозяйствующим субъектом с использованием земельного участка, в том числе путем установления не предусмотренных действующим законодательством требований к хозяйствующим субъектам, посредством необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в получении истребуемых документов, повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за земельный участок без возможности его использования по целевому назначению, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункту 2 названной нормы.

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 названной нормы, действия Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска по подготовке и выдаче ИП <...> градостроительного плана земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска в части отсутствия сведений о месте допустимого размещения объекта и указания нулевых параметров разрешенного строительства объекта, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке путем создания необоснованных препятствований осуществлению деятельности данным хозяйствующим субъектом с использованием земельного участка.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 названной нормы, действия Администрации города Челябинска по утверждению Распоряжением от 30.12.2013 № 8222 градостроительного плана земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска в части отсутствия сведений о месте допустимого размещения объекта и указания нулевых параметров разрешенного строительства объекта, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке путем создания необоснованных препятствований осуществлению деятельности ИП <...> с использованием земельного участка.

3. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 названной нормы, бездействие Администрации города Челябинска, выразившееся в ненаправлении в адрес Главы города Челябинска (председателя Челябинской городской Думы) документов, необходимых для принятия им решения

о назначении публичных слушаний по вопросу предоставления ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска, которое приводит или может к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке путем создания необоснованных препятствований осуществлению деятельности данным хозяйствующим субъектом с использованием земельного участка, в том числе путем установления не предусмотренных действующим законодательством требований к хозяйствующим субъектам.

4. Выдать Главному управлению архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, путем:

- подготовки изменений в градостроительный план земельного участка № RU 74315000-0000000003973, утвержденный Распоряжением Администрации города Челябинска от 30.12.2013 № 8222, в части указания сведений о месте допустимого размещения объекта и конкретных показателей параметров разрешенного строительства объекта, с учетом настоящего решения, требований антимонопольного и градостроительного законодательства;

- выдачи ИП <...> утвержденных Администрацией города Челябинска указанных изменений в градостроительный план земельного участка.

5. Выдать Администрации города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, путем:

- **утверждения изменений** в градостроительный план земельного участка № RU 74315000-0000000003973, утвержденный Распоряжением Администрации города Челябинска от 30.12.2013 № 8222, в части указания сведений о месте допустимого размещения объекта и конкретных показателей параметров разрешенного строительства объекта, с учетом настоящего решения, требований антимонопольного и градостроительного законодательства;

- вынесения на повторное рассмотрение заявлений ИП <...> от 01.08.2013 исх. № 285 и от 19.08.2013 исх. № 301;

- рассмотрения заявлений ИП <...> от 01.08.2013 исх. № 285 и от 19.08.2013 исх. № 301 в соответствии с требованиями антимонопольного и градостроительного законодательства;

- направления в адрес Главы города Челябинска (председателя Челябинской городской Думы) заявлений ИП <...> от 01.08.2013 исх. № 285 и от 19.08.2013 исх. № 301 и предложения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления ИП <...> разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по ул. Кирова в Калининском районе города Челябинска.

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

7. 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

Т.М. Соболевская

М.А. Заводская

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.

Заводская М.А.

(351) 265-93-79

27.05.2014