

Резолютивная часть решения оглашена 17.02.2014

В полном объеме решение изготовлено 28.02.2014

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

С <...>;

Члены Комиссии:

Г <...>;

С <...>,

рассмотрев дело № 1-ФАС22-ОВ/01-14 по признакам нарушения администрацией города Новоалтайска Алтайского края пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В ходе рассмотрения жалобы общества с ограниченной ответственностью «Эталон» (далее – ООО «Эталон») (вх. № 11338 от 17.12.2013) на действия (бездействие) администрации города Новоалтайска Алтайского края (далее – администрация г.Новоалтайска), выразившиеся в невыдаче разрешения на строительство, управлением Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю (далее – УФАС по Алтайскому краю) установлено следующее.

26.08.2013 ООО «Эталон» обратилось в администрацию г.Новоалтайска с заявлением о выдаче разрешения на строительство здания торгово-выставочного зала на земельном участке, принадлежащим ООО «Эталон» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от 30.08.2012 № 22АГ 161162), расположенном по адресу: Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Партизанская, д.6а (вх. № администрации г.Новоалтайска 2432 от 26.08.2013), с приложением необходимых документов и не получило ни разрешения на строительство, ни отказа в его выдаче в установленные законом сроки.

Согласно письму администрации г.Новоалтайска (вх. № 2067 от 27.12.2013) уведомление об отказе в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа было подготовлено и направлено администрацией г.Новоалтайска ООО «Эталон» 02.09.2013.

В качестве причины отказа в выдаче разрешения на строительство в уведомлении администрацией г.Новоалтайска ООО «Эталон» от 02.09.2013 указано несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ), а именно: отражение в свидетельстве о

государственной регистрации права собственности на земельный участок от 30.08.2012 № 22АГ 161162 вида разрешенного использования данного земельного участка – под производственную базу.

В связи с установленными признаками нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» УФАС по Алтайскому краю на основании приказа УФАС по Алтайскому краю от 16.01.2014 № 3 в отношении администрации г.Новоалтайска возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 1-ФАС22-ОВ/01-14.

На заседании Комиссии представитель ООО «Эталон» поддержал доводы жалобы и представил пояснения по основаниям, указанным в уведомлении об отказе в выдаче разрешения на строительство, из которых следует, что 18.06.2013г. ООО «Эталон» было получено постановление №1281 администрации г.Новоалтайска «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Партизанская, 6а, кадастровый номер <...> :69:030211:40, на основании которого был утвержден ГПЗУ № RU223080000657 для строительства здания торгово-выставочного зала, в котором в п. 2 была указана информация о разрешенном использовании земельного участка, утвержденная Решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 17.05.2011г. № 27 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск». В ГПЗУ никаких ограничений по застройке данного земельного участка нет. Принятое решение об утверждении ГПЗУ и согласование размещения торгово-выставочного зала, повлекло разработку проектной документации и подачу заявления о выдаче разрешения на строительство, на которое в последствии подготовлено уведомление об отказе по основаниям несоответствия предоставленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

В своих пояснениях (вх. № 617 от 28.01.2014) администрация г.Новоалтайска пояснила, что обращение ООО «Эталон» о выдаче разрешения на строительство здания торгово-выставочного зала по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.Партизанская, 6а поступило 26.08.2013г. за № 2432.

В соответствии с частью 13 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ (далее – ГрК РФ), п.20 административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Подготовка и выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства», ООО «ЭТАЛОН» было отказано в выдаче разрешения на строительство, в связи с несоответствием представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

На заседании Комиссии представитель администрации г.Новоалтайска поддержал данную позицию, и пояснил, что считает жалобу необоснованной.

Изучив обстоятельства дела, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях администрации г.Новоалтайска нарушения антимонопольного законодательства РФ ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям ГПЗУ или проекту планировки территории и проекту

межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим [Кодексом](#).

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления и прилагает документы, указанные в [части 7 статьи 51](#) ГрК РФ, в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок ([пункт 1](#)).

В соответствии с [частью 11 статьи 51](#) ГрК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению; проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям (в случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции); выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Частью 2 статьи 48 ГрК РФ определено, что проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Согласно [пункту 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации земли Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

[Статьей 36](#) ГрК РФ установлено, что правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым

предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Также права собственника земельного участка приведены в ст. 40 Земельного кодекса РФ, где указано, что собственник земельного участка имеет право: возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Учитывая вышеизложенное, собственник земельного участка имеет право использовать его по своему усмотрению в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами.

Как указано в ст. 44 ГрК РФ Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Также [подпунктом 2 пункта 1 статьи 4](#) Федерального закона N 191 от 29.12.2004 "О ведении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" установлено, что подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка.

Следовательно, при выборе вида использования земельного участка собственник должен учитывать положения градостроительного плана земельного участка. Информация о видах разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 22:69:030211:40, предусмотренных градостроительным регламентом и назначение объекта капитального строительства, разрешенного к строительству на указанном земельном участке, содержатся в градостроительном плане указанного земельного участка № RU223080000657, утвержденном постановлением администрации г.Новоалтайска № 1281 от 18.06.2013. В соответствии с пунктом 2.2.5 данного градостроительного плана (Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке) назначение объекта капитального строительства, разрешенного к строительству на указанном земельном участке – здание торгово-выставочного зала.

Таким образом, строительство здания торгово-выставочного здания, за разрешением на строительство которого обратилось ООО «Эталон» не противоречит положениям градостроительного плана земельного участка.

Положениями ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о государственной регистрации) установлено, что свидетельством о государственной регистрации прав удостоверяется Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе. Под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Законе о государственной регистрации понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (ст. 2). В ст. 1 данного закона под ограничениями (обременениями) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других). Из данных положений следует, что свидетельство о государственной регистрации при предоставлении с пакетом документов в рамках получения разрешения на строительство должно подтверждать лишь зарегистрированное в установленном порядке право собственности, указывать на собственника и подтверждать его право на использование земельного участка в рамках установленных законодательством.

Таким образом, поскольку градостроительным планом земельного участка с

кадастровым номером 22:69:030211:40 предусмотрено строительство торгово-выставочного зала, у администрации г.Новоалтайска отсутствовали основания для отказа ООО «Эталон» в выдаче разрешения на строительство торгово-выставочного зала в связи с несоответствием правоустанавливающего документа (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 30.08.2012 № 22АГ 161162) требованиям градостроительного плана земельного участка, что противоречит пункту 2 части 1 статьи 15 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» согласно которой, органам местного самоуправления, запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе, путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Необоснованный отказ администрации г.Новоалтайска в выдаче разрешения на строительство создал препятствия ООО «Эталон» в осуществлении предпринимательской деятельности путем использования, находящегося в собственности, земельного участка для строительства здания торгово-выставочного зала.

На основании изложенного, действия администрации г.Новоалтайска, выразившиеся в отказе в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствием правоустанавливающего документа требованиям градостроительного плана земельного участка, 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](#), [статьей 49](#), [статьей 50](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации города Новоалтайска Алтайского края, выразившиеся в отказе в выдаче разрешения на строительство в связи с несоответствия правоустанавливающего документа (свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 30.08.2012 № 22АГ 161162) требованиям градостроительного плана земельного участка (уведомление от 02.09.2013), противоречащими требованиям п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации города Новоалтайска Алтайского края Алтайского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

<...>

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения

антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.