

РЕШЕНИЕ

07.04.2016 г. г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства в составе: Князькова С.Е. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии; Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии; Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ООО «Альгеба» на действия администрации г. Оби Новосибирской области при осуществлении процедуры по выдаче градостроительного плана земельного участка, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 27), который утвержден постановлением Правительства РФ 30.04.2014 №403, в присутствии представителей администрации г. Оби Новосибирской области Ботвинко П.А. (по доверенности №87 от 18.11.2015), Белякова А.В. (по доверенности №78 от 20.09.2015), Кравченко Ю.Ю. (по доверенности от 16.03.2016), в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) поступила жалоба ООО «Альгеба» на действия администрации г. Оби Новосибирской области при осуществлении процедуры по выдаче градостроительного плана земельного участка, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 27), который утвержден постановлением Правительства РФ 30.04.2014 №403.

Заявитель сообщает следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Альгеба» вступило в договорные отношения с муниципальным образованием «Город Обь Новосибирской области» по поводу аренды земельного участка, предназначенного для строительства многоэтажных жилых домов. Общество неоднократно обращалось в Администрацию города Оби Новосибирской области с просьбой выдать градостроительный план земельного участка, необходимый для строительства (создания) объекта капитального строительства.

Тем не менее, администрация выдавала градостроительный план земельного участка, не соответствующий по форме и содержанию требованиям к градостроительному плану, предъявляемым законодательством о градостроительной деятельности. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 10 мая 2011 г. N 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка». Так в графе «Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства) градостроительного плана содержатся недостоверные сведения, отличные от тех, которые представлялись Обществом. Помимо этого в распоряжении органа,

осуществляющего выдачу разрешения на строительство, отсутствуют сведения об объекте, строительство которого предполагается на земельном участке. Дата утверждения градостроительного плана, а также дата принятия муниципального правового акта, указана более ранняя, чем дата обращения общества с просьбой о выдаче градостроительного плана.

Согласно статьи 51 Градостроительного кодекса РФ подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению заинтересованного в строительстве и реконструкции лица, обратившегося за данным планом в целях получения в дальнейшем разрешения на строительство (реконструкцию) объектов. В составе градостроительного плана земельного участка указываются, в том числе границы земельного участка, информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства (реконструкции) на указанном земельном участке.

Постановлением администрации города Оби Новосибирской области от 28.03.2013 №337, действующим на момент обжалуемого отказа, был утвержден административный регламент по оказанию муниципальной услуги по подготовке и утверждению градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа, который определяет административные процедуры при оказании соответствующей муниципальной услуги. Пунктом 1.4 Регламента установлено, что в качестве заявителей по получению муниципальной услуги могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица и физические лица или их представители.

Пунктом 2.6 Регламента определен перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги предусмотрен пунктом 2.8. Регламента: Основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги являются: - несоответствие документов, предоставленных заявителем, требованиям законодательства о предоставлении муниципальной услуги; письменное заявление заявителя об отказе в предоставлении муниципальной услуги; Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы. Все документы, указанные в Административном регламенте были предоставлены, однако до настоящего времени Градостроительный план, соответствующий требованиям Градостроительного законодательства не выдан. Администрация сослалась на отсутствие замечаний со стороны проектной организации, а также на предположение, что при выдаче разрешения на строительство и сдаче объекта капитального строительства в эксплуатацию градостроительный план земельного участка, подготовленный для иного хозяйствующего субъекта (для Администрации г. Оби) является допустимым. Иные основания для отказа в выдаче Градостроительного плана земельного участка либо внесения соответствующих корректировок в выданный план, Администрация не указала. При этом, по мнению Администрации г. Оби, выдача Градостроительного плана земельного участка вместо ранее выданного не требуется. Кроме того Администрация г. Оби полагает,

что несоответствии построенного объекта ранее выданному Градостроительному плану земельного участка не повлечет отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявитель считает позицию Администрации незаконной, ограничивающей конкуренцию и нарушающей действующие регламенты. Часть 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ прямо указывает, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Для приведения в соответствие проектной документации и последующего получения разрешения на строительство Обществу необходимо градостроительный план земельного участка в соответствии с поданной ранее заявкой, согласованный со всеми компетентными органами и землепользователям. Таким образом, Общество лишено возможности начать проектирование объекта капитального строительства. В соответствии с частью 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), 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 непредусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или хозяйствующим субъектам. Администрация г. Оби Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу ООО «Альгеба» (письмо №2016 от 06.04.2016). По результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №54:36:020203:652, проведенного 16.09.2015 года, был заключен договор аренды №1/19-15а с победителем аукциона ООО «АЛЬГЕБА». 02.10.2015 года ООО «АЛЬГЕБА» обратилось в администрацию города Оби с просьбой выдать градостроительный план земельного участка №54:36:020203:652, администрацией города Оби он был подготовлен и выдан 30.10.2015 г. ООО «АЛЬГЕБА» градостроительный план земельного участка, о чем свидетельствует отметка директора ООО «Альгеба» А.В. Ануфриева о получении. Дата утверждения градостроительного плана 03.06.2015г. соответствует дате проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №54:36:020203:652. 02.12.2015 года ООО «АЛЬГЕБА» направило Письмо в администрацию города Оби №5058, в котором не отрицает получение градостроительного плана №RU543040000-035-15, но в то же время утверждает, что градостроительный план выполнен с нарушением требований, предъявляемых к форме и содержанию градостроительного плана, при этом не ссылаясь ни на один аргумент, подкрепленный нормативным документом, и просит повторно выдать градостроительный план, не представив ни один документ согласно регламенту по предоставлению муниципальной услуги «по подготовке и утверждению градостроительного плана», а именно:

1. заявление об утверждении и выдаче градостроительного плана земельного

участка.

2. технические паспорта на объекты, расположенные на данном земельном участке, при наличии.

3. Технические условия на подключение инженерных сетей.

4. Материалы топографической съемки в границах земельного участка.

5. Планово-картографический материал в границах земельного участка.

6. копия устава юридического лица.

7. Копия протокола о назначении руководителя. 09.12.2015 года администрацией города Оби был подготовлен ответ на письмо ООО «АЛЬГЕБА», в котором указывалось, что выданный обществу градостроительный план выполнен согласно 44 статье Градостроительного кодекса РФ, а также в ответе администрации указывалось о том, что если у общества, при прохождении экспертизы проектной документации, компетентными органами были выявлены замечания к форме и содержанию градостроительного плана, выданного обществу 30.10.2015 г. № RU543040000-035-15, то администрация просит эти замечания предоставить для внесения изменений в градостроительный план.

21.12.2015 ООО «АЛЬГЕБА» вновь обратилось в администрацию города Оби письмом №5310, в котором, не ссылаясь на нормативные документы, указывает какие замечания, по мнению общества существуют в градостроительном плане №RU543 040000-035.15, а именно в графе «Описание местоположения проектируемого на земельном участке (объекта капитального строительства)» градостроительного плана содержатся недостоверные сведения, отличные от тех, которые представлялись обществом. А обществом предлагалось в графе «Описание местоположения, проектируемого на земельном участке (объекта капитального строительства)» градостроительного плана указать многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой», администрацией города Оби был подготовлен и передан обществу 12.01.2016 года ответ, в котором указывалось, что согласно п.17 ст.39.8 Земельного кодекса внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается и земельный участок с кадастровым номером 54:36:020203:65 должен использоваться «Для строительства многоквартирных жилых домов». 18.02.2016 года ООО «АЛЬГЕБА» третий раз обратилось в администрацию города Оби с письмом №531, в котором вновь просит внести изменения в градостроительный план земельного участка, а также указывая, что общество лишено возможности получить положительное заключение экспертизы проектной документации. Администрацией г. Оби 01.03.2016 г. подготовлен и передан ответ №1167 на письмо ООО «АЛЬГЕБА», в котором указывалось, что на основании действующего законодательства общество не лишено возможности обратиться в администрацию г. Оби с просьбой предоставить градостроительный план, при этом предоставив исчерпывающий перечень документов согласно действующему регламенту предоставления муниципальной услуги.

Также обществу вновь было разъяснено, что смена вида разрешенного использования согласно п.17 ст.39 ЗК невозможна, а также предложенный обществом вид разрешенного использования противоречит ст. 34 правил землепользования и застройки городского округа г. Оби. Также было сообщено обществу, что определением Верховного суда РФ от 09.08.2012 №АПЛ12-449 разъяснено, что градостроительный план земельного участка является документом, в котором содержатся сведения (сообщения, данные) о конкретном земельном участке, которые позволяют идентифицировать этот земельный участок и определить его местоположение по отношению к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, недвижимости и т.д., а также сведения, необходимые для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах земельного участка. Каких-либо прав и ограничений данный документ не устанавливает.

Следовательно, градостроительный план не идентифицируется по юридическому лицу, а только лишь по земельному участку, соответственно, выданный обществу в составе аукционной документации, градостроительный план не лишает общество возможности получить положительное заключение экспертизы проектной документации. У ООО «АЛЬГЕБА» имеется задолженность по текущим платежам за период с 28.09.2015 года по 01.03.2016 года в размере 33 748 434.00 руб. (в т.ч. пени - 4 066 434.00 руб.).

По данному вопросу была проведена претензионная работа, в результате которой подано исковое заявление в Арбитражный суд Новосибирской области о взыскании образовавшейся задолженности.

ООО «АЛЬГЕБА» неоднократно обращалось с подобными жалобами в министерство строительства Новосибирской области, прокуратуру города Оби, контролирующие и надзорные органы в действиях администрации города Оби, по выдачи градостроительного плана не выявили.

Рассмотрев жалобу, представленные материалы и возражения Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее. Процедура по выдаче градостроительного плана земельного участка включена в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 27), который утвержден постановлением Правительства РФ 30.04.2014 №304. 02.10.2015 письмом №2 ООО «Альгеба» обратилось в администрацию г. Оби Новосибирской области о подготовке и утверждении градостроительного плана земельного участка с местонахождением: НСО, г. Обь, ул. Геодезическая с кадастровым номером 54:36:020203:652, предназначенного для строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и ТП по ул. Геодезическая в г. Обь Новосибирской области. Градостроительный план данного земельного участка утвержден Распоряжением администрации г. Оби Новосибирской области №365р от 03.06.2015. Указанный документ получен заявителем.

ООО «Альгеба» не отрицает факт получения данного документа. Согласно п.2 ч.1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного

самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части: а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;

По сути ООО «Альгеба» оспаривает не нарушение установленных сроков выдачи градостроительного плана, не предъявление требований осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, а несоответствие выданного градостроительного плана требованиям действующего законодательства.

В действиях администрации г. Оби Новосибирской области не установлено нарушения срока выдачи заявителю градостроительного плана земельного участка, предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Альгеба» на действия администрации г. Оби Новосибирской области при осуществлении процедуры по выдаче градостроительного плана земельного участка, включенной в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (п. 27), который утвержден постановлением Правительства РФ 30.04.2014 №403 необоснованной.