

РЕШЕНИЕ

Дело № 1-С-2016

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 04 марта 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 11 марта 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 31.12.2015 № 257 (в редакции приказа от 25.02.2016 № 23) в составе:

«...»

при участии представителей

администрации Мариинско-Посадского городского поселения:

«...»

ООО «Эдем»:

«...»

рассмотрев жалобу ООО «Эдем» (вх.№ 06-04/1230 от 24.02.2016) на бездействие администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики (429570, Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева д.47) по выдаче разрешения на строительство на основании заявления от 26.01.2016, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии поступила жалоба ООО «Эдем» (вх.№ 06-04/1230 от 24.02.2016) на бездействие администрации Мариинско-Посадского городского поселения по выдаче разрешения на строительство на основании заявления от 26.01.2016.

Из заявления следует, что ООО «Эдем» направило в администрацию Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики заявление о выдаче разрешения на строительство жилых малоэтажных домов на двух земельных

участках. Однако до настоящего времени ни разрешения на строительство, ни отказа в выдаче такого разрешения ООО «Эдем» не получено.

Представитель заявителя в заседании поддержала доводы, изложенные в жалобе, указав, что ООО «Эдем» были представлены в администрацию все необходимые документы для получения разрешения на строительство. Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики допущено бездействие по рассмотрению данного заявления и просит принять необходимые меры реагирования на данное нарушение.

Представитель администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики нарушение не признал, считает жалобу необоснованной, пояснив, что ООО «Эдем» письмом № 05/ю от 26.01.2016 обратилось с заявлением о выдаче разрешения на строительство жилых малоэтажных домов на земельных участках с кадастровыми номерами 21:16:010601:48 и 21:16:010601:49, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул.Нахимова.

На данное обращение администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики направила в адрес ООО «Эдем» уведомление, что в силу положений части 9 статьи 51 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимо представить заявление и схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. Однако к заявлению указанный документ не был приложен, в связи с чем предлагалось оформить и представить соответствующий документ в установленном порядке в срок не позднее 04 февраля 2016 года. В связи с непредставлением документов в установленный срок ООО «Эдем» 05 февраля 2016 года было отказано в выдаче разрешения на строительство. Указанные уведомления были направлены в адрес ООО «Эдем» в установленном порядке.

Кроме того, согласно Карте градостроительного зонирования территории Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики, размещенной на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского городского поселения) земельные участки с кадастровыми номерами 21:16:010601:48 и 21:16:010601:49 расположены в территориальной зоне – Зоне размещения производственных объектов V класса (ПК-4) – Зона размещения производственных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий и баз V класса вредности, с низким уровнем шума и загрязнения. Индивидуальное жилищное строительство не относится к разрешенным видам использования данной функциональной зоны.

В письменных возражениях на жалобу администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики указывает, в силу положений Правил землепользования и застройки порядок изменения одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования определяется градостроительным законодательством, Правилами землепользования и застройки, муниципальными нормативно-правовыми актами (пункт 1 статьи 39 Правил землепользования и застройки). Правилами землепользования и застройки установлено, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1. если испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным – получения правообладателем специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном Правилами землепользования и застройки;
2. в случае подготовки проектной документации и необходимостью получения разрешения на строительство - выполнение технических регламентов.

С учетом изложенного, администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики полагает, что имеющиеся в свидетельствах о государственной регистрации права заявителя на земельные участки разрешенное использование земельных участков не соответствует существующим в территориальной зоне ПК-4 видам разрешенного использования.

Частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ установлена обязанность лица, осуществляющего строительство в соответствии с проектной документацией, соблюдать требования градостроительного плана земельного участка,

Градостроительный план земельного участка, по существу, представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

Таким образом, разрешение на строительство может быть выдано только в случае представления заявителем необходимых документов, соответствующих требованиям градостроительного плана земельного участка.

По мнению администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики, поскольку представленные заявителем документы к заявлению о выдаче разрешения на строительство малоэтажных жилых домов не соответствуют требованиям градостроительных регламентов, определенных в градостроительных планах земельных участков, указанное является безусловным основанием для отказа в выдаче таких разрешений.

Кроме того, по мнению администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики, отсутствуют доказательства того, что действия (бездействие) администрации повлекли наступление негативных последствий для конкуренции.

Комиссия, рассмотрев представленные документы, заслушав пояснения заявителя и ответчика, установила следующие обстоятельства по делу.

ООО «Эдем» письмом № 05/ю от 26.01.2016 в адрес администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики направило заявление (вх.№ 01/02-12-209) о выдаче разрешения на строительство жилых малоэтажных

домов на земельных участках:

1. кадастровый номер <...> :16:010601:48, общая площадь 734 кв.м., расположен по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул.Нахимова;
2. кадастровый номер <...> :16:010601:49, общая площадь 564 кв.м., расположен по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул.Нахимова.

Одновременно, ООО «Эдем» просило выдать градостроительный план на указанные земельные участки.

К письму были приложены копии свидетельств о государственной регистрации права на данные земельные участки и проектная документация, содержащая схему планировочной организации земельных участков с обозначением места размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

Однако до настоящего времени ни разрешения на строительство, ни отказа в выдаче такого разрешения ООО «Эдем» не получено.

Администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики представила Комиссии копию письма от 29.01.2016, адресованного ООО «Эдем», на обращение от 26.01.2016, о том, что в силу положений части 9 статьи 51 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимо представить заявление и схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. Однако к заявлению указанный документ не был приложен, в связи с чем предлагалось оформить и представить соответствующий документ в установленном порядке в срок не позднее 04 февраля 2016 года.

В связи с непредставлением в полном объеме документов, предусмотренных частью 9 статьи 51 ГрК РФ, в установленный срок, письмом от 05.02.2016 администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики отказала ООО «Эдем» в выдаче разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ.

Вместе с тем, Комиссии не представлены доказательства направления в адрес ООО «Эдем» указанных ответов администрации и получения их ООО «Эдем».

Комиссия, рассмотрев доводы заявителя и ответчика, приходит к выводу, что жалоба ООО «Эдем» на бездействие администрации Мариинско-Посадского городского поселения по выдаче разрешения на строительство является обоснованной по следующим основаниям.

В соответствии с [подпунктом 5 пункта 1 статьи 8](#) ГрК РФ, [подпунктом 20 пункта 1 статьи 14](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 1Э1-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 1Э1-ФЗ) выдача разрешений на строительство, разрешений

на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений, относятся к полномочиям органов местного самоуправления поселений.

В соответствии с частью 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее- ГрК РФ) разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5-6 статьи 51 ГрК РФ и другими федеральными законами.

Частью 9 статьи 51 ГрК РФ установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с частью 9.1 статьи 51 ГрК РФ правоустанавливающие документы на земельный участок и градостроительный план земельного участка запрашиваются органами местного самоуправления в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

В соответствии с частью 10 статьи 51 ГрК РФ не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в [части 9](#) настоящей статьи документов.

Частью 11 статьи 51 ГрК РФ установлено, что уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

При этом по смыслу [ч. 13 ст. 51](#) Градостроительного кодекса РФ отсутствие документов, предусмотренных ч. 9 этой же статьи, или их несоответствие требованиям градостроительного плана земельного участка является основанием для отказа в выдаче указанного разрешения. Однако неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с [9.1 ст. 51](#) Градостроительного кодекса РФ, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления согласно [пункту 13 статьи 51](#) ГрК РФ отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных [частью 7 статьи 51](#) ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Таким образом, обстоятельства, связанные с соблюдением процедуры обращения за получением разрешения на строительство и рассмотрения такого обращения, при рассмотрении настоящего дела подлежат установлению Комиссией как обстоятельства, имеющие значение для дела.

Комиссия, рассмотрев, представленные ООО «Эдем» и администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики документы, приходит к выводу, что требования законодательства по представлению полного пакета документов заявителем исполнены в полном объеме. В адрес администрации были направлены копии свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки и проектная документация, содержащая схему планировочной организации земельных участков с обозначением места размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

Администрация Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики не доказала, что заявление ООО «Эдем» рассмотрено по существу и заявителю был направлен мотивированный отказ в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа.

Доводы администрации о том, что индивидуальное жилищное строительство не относится к разрешенным видам использования данной функциональной зоны исходя из Правил землепользования и застройки, имеющиеся в свидетельствах о государственной регистрации права заявителя на земельные участки разрешенное использование земельных участков не соответствует существующим в территориальной зоне ПК-4 видам разрешенного использования, не приняты Комиссией во внимание, поскольку заявление ООО «Эдем» по существу администрацией не рассмотрено, указанные доводы в представленных ответах администрации не отражены.

Комиссия на основании [статьи 51](#) ГрК РФ приходит к выводу, что Администрация в течение 10 дней после получения заявления Общества не приняла решение ни о выдаче ему разрешения на строительство ни об отказе в выдаче разрешения на строительство, то есть не рассмотрела по существу заявление Общества, при том, что Общество приложило к заявлению полный пакет документов, предусмотренный [частью 7 статьи 51](#) ГрК РФ, бездействие Администрации является незаконным и нарушающим права и законные интересы Общества.

Администрация не приводит доводов об отсутствии предусмотренных [статьей 51](#) ГрК РФ оснований для выдачи Обществу разрешения на строительство многоквартирного дома. Не представлены также доказательства отправки и получения Обществом решения администрации об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики также не доказано отсутствие оснований для выдачи Обществу разрешения на строительство малоэтажных жилых домов.

Администрация не исследовала документы, приложенные обществом к заявлению о выдаче разрешения на строительство, а также вопросы соответствия указанных документов требованиям действующего законодательства. Представленный ответ администрации содержит ответ только о непредставлении документов в полном объеме, что не соответствует действительности. Исходя из дополнительных пояснений администрация не допускает в принципе жилищное строительство на рассматриваемых земельных участках.

Вместе с тем, Комиссии не представлены доказательства направления в адрес ООО «Эдем» ответов администрации от 29.01.2016 и от 05.02.2016 на заявление ООО «Эдем» от 26.01.2016 и получения их ООО «Эдем».

Комиссия приходит к выводу о необходимости устранения нарушения прав и законных интересов Общества путем принятия администрацией решения (одного из двух возможных) в соответствии с [частью 11 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанные нарушения являются основанием для выдачи в порядке пункта 20 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ предписания об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с п.3.1 ч.1 ст.23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления либо иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Эдем» обоснованной.
2. Выдать администрации Мариинско-Посадского городского поселения

предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

11.03.2016 № 05-04/1643

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 1-С-2016

11 марта 2016 года

г. Чебоксары

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 31.12.2015 № 257 (в редакции приказа от 25.02.2016 № 23) в составе:

«...»

на основании решения от 11 марта 2016 года о признании нарушения администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики (429570, Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева д.47) порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, и на основании части 20 статьи 18.1 указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Чувашской Республики (429570, Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева д.47) **в срок до 24 марта 2016 г.** устранить нарушение порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, путем рассмотрения заявления ООО «Эдем» от 26.01.2016 о выдаче разрешения на строительство жилых малоэтажных домов на земельных участках с кадастровыми номерами 21:16:010601:48 и 21:16:010601:49, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-посадский район, г. Мариинский Посад, ул.Нахимова, в установленном законодательством порядке.

2. Информацию об исполнении предписания с приложением копии подтверждающего документа представить в Чувашское УФАС России **в срок до 25 марта 2016 года.**

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»