

ИП-06/20901 от 28.12.2018

Председатель Комиссии Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...>,

УСТАНОВИЛ:

В адрес Татарстанского УФАС России от ФАС России поступило обращение <...> по вопросу правомерности предоставления разрешений ООО «Солнечный город» на отклонение предельных параметров.

В рамках рассмотрения вышеуказанного обращения было установлено следующее.

21.12.2015 г. ГБУ «Республиканская имущественная казна», во исполнение распоряжений Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 16.11.2015 №2759-р и от 16.11.2015 №2760-р провело открытый аукцион на право заключения договор аренды земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан.

По лоту №2 аукциона был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: <...> площадью 3704 кв.м., сроком на 10 лет, с единственным заявителем ООО «Солнечный город».

В соответствии с конкурсной документацией максимальный процент застройки для участка площадью более 2200 кв.м. должен составлять 20%, минимальные отступы строений от соответствующих (передних, боковых и задних) границ участка должны составлять 3 м, 12 м и 20 м соответственно.

ООО «Солнечный город» обратилось в Управление архитектуры и градостроительства г. Казани об увеличении процента застройки до 42% и минимальных отступов строений от соответствующих (передних, боковых и задних) границ участка до 0 м, 0 м и 0 м соответственно (согласно публичным слушаниям от 09.04.2018г.), однако жители выступили против представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером <...>.

13.09.2018г. в Сборнике документов г. Казани №35 (467) было опубликовано Постановление Исполнительного комитета г. Казани от 05.09.2018 №4804, согласно которому ООО «Солнечный город» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 16:50:171113:2400 в части уменьшения минимальных отступов строений от границ земельного участка по всем сторонам до 0 м и в части уменьшения максимального процента застройки земельного участка до 42%.

Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского Кодекса РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены – в соответствии с назначением имущества.

В соответствии с ч.11 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с

заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Согласно ч.8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

В соответствии с ч.21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с соответствующими лицами на условиях, включающих предельные параметры разрешенного строительства, указанных в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с ч.8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц и обеспечение равных возможностей на приобретения либо права пользования земельного участка, а также получения уполномоченным органом максимальной цены за объект торгов.

Максимальный процент застройки на земельном участке, право на аренду которого являлось предметом аукциона, является одним из определяющих условий для принятия потенциальными заявителями решения о подаче заявки на участие в аукционе, поскольку от процента застройки территории зависит объем необходимых для вложений в строительство финансовых средств и получения после этого прибыли от реализации построенных объектов, то есть рентабельность деятельности субъектов предпринимательской деятельности – участников рынка инвестиционно-строительных работ (услуг).

Учитывая изложенное, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка, предоставленного в аренду по результатам аукциона ООО «Солнечный город», может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Исходя из вышеизложенного, действия Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город» являются признаками нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения соглашения при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером <...> в нарушение действующего законодательства.

На основании изложенного издан приказ Татарстанского УФАС России от

24.12.2018г. №01/619-к о возбуждении дела и создания комиссии по признакам нарушения Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения соглашения при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером <...> в нарушение действующего законодательства.

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №06-270/2018 к рассмотрению на 05 февраля 2019 г. в 10 часов 00 минут по адресу: 420021, РТ, г. Казань, ул. Московская, 55, 2 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела №06-270/2018 Исполнительный комитет муниципального образования г. Казани в качестве ответчика.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани представить в срок до 01 февраля 2019 года следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

3.1. информацию о земельном участке с кадастровым номером <...>, в том числе информацию о разрешенном использовании данного земельного участка;

3.2. информацию о собственниках земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.3. копии выписок из ЕГРП на земельный участок с кадастровым номером <...>;

3.4. всю входящую и исходящую корреспонденцию по факту предоставления земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.5. всю документацию (заявления, постановления, договора и т.д.) при предоставлении земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.6. копии всех заключенных договоров аренды (купли-продажи) земельного участка с кадастровым номером <...>, в том числе дополнительные соглашения о продлении договоров аренды (купли-продажи) вышеуказанного земельного участка;

3.7. копии всех разрешений на строительство и ввода объектов в эксплуатацию на территории земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.8. копии градостроительного плана и кадастровых паспортов земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.9. информацию о фактической застройке земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.10. информацию об арендных платежах за пользование земельного участка с кадастровым номером <...>;

3.11. акт муниципального контроля на текущую дату земельного участка с кадастровым номером <...> (с приложением фотофиксации);

3.12. информацию о том, проводился ли аукцион или конкурс на право заключения договора аренды (купли-продажи) земельного участка с кадастровым номером <...> (в случае проведения торгов, представить все заявки, поступившие на участие в торгах, опубликованные извещения о проведении торгов, извещения об итогах торгов, протоколы рассмотрения и приема заявок на участие, протоколы об отказе в допуске к участию в торгах, аудио-, видео-записи процедуры проведения торгов);

3.13. копии всех заключений по результатам публичных слушаний по земельному участку с кадастровым номером <...>, в том числе и об увеличении предельных параметров данного земельного участка;

3.14. иные документы, необходимые для полного и всестороннего рассмотрения данного дела.

4. Привлечь к участию в рассмотрении дела №06-270/2018 ООО «Солнечный город» (ИНН 7730515686) в качестве ответчика.

5. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «Солнечный город» представить в срок до 01 февраля 2019 года следующие надлежащим образом заверенные копии документов и информацию:

5.1. копию договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, с приложением всех дополнений, соглашений и т.д.

5.2. копии платежных документов за аренду земельного участка с кадастровым номером <...>;

5.3. письменные пояснения по фактам, изложенным в определении (с приложением подтверждающих документов);

5.4. иные документы, необходимые для полного и всестороннего рассмотрения данного дела.

При формировании ответа на определение о назначении дела №06-270/2018 просим отвечать согласно перечню запрашиваемой информации.

В случае если вышеуказанные пункты не реализованы, указать мотивированную причину, в том числе со ссылкой на действующее законодательство.

Явка представителей (с надлежаще оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела №06-270/2018 в Татарстанском УФАС России) обязательна.

Разъясняю, что согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать пояснения в письменной или устной форме комиссии, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле.

Председатель комиссии

<...>