

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 41/05-АМЗ-2017

09 ноября 2017 года
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 41/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителей:

- Прокуратуры Чувашской Республики,
- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике;

при присутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации г. Чебоксары Чувашской Республики:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики»:

- «...»

рассмотрев материалы дела № 41/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении

администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Член комиссии «...» сообщила, что в производстве Чувашского УФАС России находится на рассмотрении информация Прокуратуры Чувашской Республики (предоставлена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике) от 01.06.2017 № 7-30-559-17 (вх. Управления от 09.06.2017 № 05-15/4090) о непринятии администрацией г. Чебоксары мер по приведению правового акта в соответствие с земельным законодательством. В обращении указывается следующее. Прокуратурой республики рассмотрена информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (далее — Управление) о непринятии администрацией г. Чебоксары мер по приведению правового акта в соответствие с земельным законодательством.

Установлено, что на основании постановления администрации г. Чебоксары от 30.04.2015 № 1547 администрацией города 28.02.2017 проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030103:1322 площадью 1705 кв.м, с разрешенным использованием — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенного на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара в г. Чебоксары.

С учетом положений ч. 6 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ администрацией города договор аренды земельного участка от 15.03.2017 № 39/5519-К заключен с единственным участником аукциона АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики».

Согласно п. 3 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении него в установленном законодательством РФ порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187, вышеуказанный земельный участок находится в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности со

сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами (Ж-5.1).

Градостроительным регламентом подзоны Ж-5.1 (таблица 9 статьи 45 вышеназванных правил) для земельных участков с разрешенным использованием многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) установлено, что параметр разрешенного строительства в части предельной этажности зданий, строений, сооружений составляет 17 этажей.

Пункт 3 ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ допускает указание предельных параметров разрешенного строительства как в предельном количестве этажей, так и предельной высоте зданий, строений, сооружений, что также нашло свое подтверждение в решении Арбитражного суда Чувашской Республики от 20.01.2016, постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2016, постановлении Арбитражного суда Волго- Вятского округа от 18.07.2016 по делу № А79-7169/2015.

Таким образом, само по себе постановление администрации г. Чебоксары от 30.04.2015 № 1547, как решение о проведении аукциона, не влечет за собой нарушение земельного законодательства и оснований для внесения в него изменений в целях приведения в соответствие с земельным законодательством не имеется.

Фактически доводы Управления сводятся к отсутствию в информационном сообщении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030103:1322, размещенном администрацией г. Чебоксары в газете «Чебоксарские новости» от 17.01.2017 № 4, сведений, предусмотренных частью 4 пункта 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, о максимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в части предельного количества этажей и максимальной этажности.

При таких обстоятельствах, заявитель считает, что в действиях администрации г. Чебоксары имеются признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку наличие нарушений при размещении информации о торгах могло повлиять на желание потенциальных участников аукциона принять в них участие.

Сообщила, что администрацией г. Чебоксары Чувашской Республики направлено ходатайство от 22.08.2017 № 29/027 об отложении рассмотрения дела в связи с невозможностью обеспечения явки представителя.

Представитель администрации г. Чебоксары Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что согласно статье 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков осуществляется на основании договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключаемого на торгах, проводимых в

форме аукциона.

Постановлением администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1547 утвержден градостроительный план земельного участка от 20.04.2015 № RU21304000-269 с кадастровым номером 21:01:030103:1322 площадью 1705 кв.м в III микрорайоне центральной части города Чебоксары на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара для многоэтажной жилой застройки, содержащий всю предусмотренную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию. При подготовке градостроительного плана земельного участка были учтены все градостроительные факторы использования территории, ее ограничения и перспективы развития.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утверждёнными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.07.2005 № 1683 (далее - Правила), действующими на момент подготовки вышеуказанного градостроительного плана земельного участка, земельный участок с кадастровым номером 21:01:030103:1322 площадью 1705 кв.м был расположен в зоне общественно-деловой активности вблизи транспортных магистралей (О-3), где размещение многоэтажной жилой застройки относится к основным разрешённым видам использования недвижимости.

В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Согласно статьи 25 Правил в территориальной зоне О-3 предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальная этажность на момент подготовки градостроительного плана земельного участка не регламентировались, в связи с чем, в пунктах 2.2.2 и 2.2.4 градостроительного плана земельного участка от 20.04.2015 № RU21304000-269 показатели «предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений» и «максимальная этажность» указано «не регламентировано».

Аналогичная информация содержится в информационном бюллетене, утвержденном заместителем главы администрации - председателем Горкомимущества «...» 17.01.2017.

Кроме того, согласно приказу Министерства экономического развития

Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» предусматривает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (ЖИЛЫЕ ДОМА ВЫСОТОЙ ДЕВЯТЬ И ВЫШЕ ЭТАЖЕЙ, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир).

В связи с вышеизложенным считаем, что отсутствие информации о предельных параметрах разрешенного строительства «предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений» не могло повлиять на желание потенциальных участников аукциона принять в них участие.

Информация о предстоящем аукционе была размещена на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> и официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом <http://gov.cap.ru/Default.aspx?govid=149>.

Представитель АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» Барулина М.В. нарушения антимонопольного законодательства не признала. Поддержала доводы, изложенные ранее.

Член комиссии Сергеева К.В. сообщила, что Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике письмом от 08.11.2017 № 07/12133 сообщило следующее. Факт нарушения законодательства администрацией г. Чебоксары в части отсутствия в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 21:01:030103:1322 информации в отношении максимальной этажности объекта капитального строительства установлен решением Арбитражного суда Чувашской Республики, по делу № А79-7170/2015.

Довод органа местного самоуправления о том, что положениями пункта 3 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ допускается указание предельных параметров разрешенного строительства как в предельном количестве этажей, так и в предельной высоте зданий, строений, сооружений, со ссылкой на решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 20.01.2016 по делу № А79-7169/2015, оставленного в силе судами апелляционной и кассационной инстанций, не имеет правового значения и не относится к рассматриваемому делу № 1/05-АМЗ-2017. Предметом рассмотрения по указанному судебному делу был вопрос правомерности проведения аукциона на право заключения договора аренды иного земельного участка с кадастровым номером 21:01:030111:875, в извещении о проведении аукциона по которому содержалась информация о максимальной этажности строительства в 19 этажей.

Вместе с тем земельный участок с кадастровым номером 21:01:030103:1322 выставлен на аукцион как без определения предельного количества этажей, так и максимальной этажности.

Руководствуясь статьями 42, 45, частью 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 41/05-АМЗ-2017 отложить.
2. Назначить дело № 41/05-АМЗ-2017 к рассмотрению **на 28 ноября 2017 года в 09 часов 30 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. Администрации г. Чебоксары Чувашской Республики и АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики», в срок, не позднее 25 ноября 2017 года, предоставить пояснения относительно пояснений Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (с учетом судебного акта).

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении

антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»