РЕШЕНИЕ

Дело № 38/05-АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 03 апреля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«…»

Членов Комиссии:

«…»

при участии в деле:

заявителей: «…»

представителей ответчика - администрации г.Чебоксары Чувашской Республики: «…»

представителей заинтересованного лица - ООО «Строительная компания «Центр»: «…»

в отсутствие надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела ЗАО «Фирма «Чувашагроинвестстрой», ООО «Отделфинстрой»,

рассмотрев дело № 38/05-АМЗ-2014 по признакам нарушения администрацией города Чебоксары Чувашской Республики части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в предоставлении ООО «СК «Центр» возможности использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на условиях, не предусмотренных условиями аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 29.09.2014, 01.10.2014 поступили заявления «…»

соответственно с сообщением о нарушении администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация г.Чебоксары, администрация) процедуры предоставления Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Центр» (далее – ООО «СК «Центр») на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части г.Чебоксары «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В частности, заявители указывают на изменение после заключения договора аренды земельного участка на аукционе параметров разрешенного использования земельного участка с «размещение многоэтажных жилых домов 6-16 этажей» на «размещение многоэтажных жилых домов до 25 этажей».

В заседании Комиссии представители заявителя поддержали доводы, изложенные в заявлении, указав на изменение администрацией условий аукциона после заключения договора с его победителем - ООО «СК «Центр», поскольку ему предоставлена возможность использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на условиях, не предусмотренных условиями аукциона.

Письмом от 25.11.2014 №15574 администрация г.Чебоксары сообщила, что в силу части 1 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. В соответствии с частью 2 статьи 39 ГрК РФ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи. Согласно части 8 статьи 39 ГрК РФ на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации. На основании вышеуказанных рекомендаций глава местной администрации в течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Согласно части 3 статьи 28 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» на публичные слушания должны выноситься, в том числе, вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства. Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.07.2005 утверждены Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, согласно статье 25 которых Ж-1 – зона многоэтажной жилой застройки в 7-16 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и

параметров разрешенного использования недвижимости. К основным разрешенным видам использования недвижимости в данной зоне относятся в том числе: многоквартирные многоэтажные жилые дома в 7-16 этажей. К видам использования недвижимости, требующим специального согласования, относятся в том числе: многоквартирные жилые дома выше 16 этажей. Согласно пункту 6 статьи 16 Правил землепользования и застройки г. Чебоксары решение о предоставлении специального согласования принимается комиссией по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний, проводимых в порядке статьи 9 настоящих Правил. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости. В данном случае в соответствии с нормами ГрК РФ, Правилами землепользования и застройки города Чебоксары, по результатам публичных слушаний постановлением администрации города Чебоксары от 07.07.2014 №2292 ООО «Строительная компания «Центр» предоставлено разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части города Чебоксары «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина для строительства многоквартирных жилых домов до 25 этажей. Оснований для отказа в рассмотрении заявлений ООО «Строительная компания «Центр» и предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования у администрации города Чебоксары не было. При этом, учитывая, что земельный участок был предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства, предмет договора аренды земельного участка не изменился, также осталась неизменной территориальная зона расположения земельного участка Ж-1. Земельный участок был предоставлен для комплексного освоения, а не для строительства определенного количества домов, отвечающих определенным характеристикам. Комплексное освоение предполагает разработку проекта планировки. Согласно статье 42ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. На основании вышеизложенного, администрация г.Чебоксары считает, что нарушений антимонопольного законодательства ею не допущено.

В заседании Комиссии представители администрации поддержали доводы, изложенные в письменном виде.

Представители заинтересованного лица считают, что права заявителей рассматриваемыми действиями администрации г.Чебоксары не нарушены, в связи с чем нарушение антимонопольного законодательства в действиях администрации по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 отсутствует.

Комиссия Чувашского УФАС России, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.

В соответствии с постановлением от 21.11.2013 № 3854 администрацией г.Чебоксары принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части г.Чебоксары «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, площадью 229388 кв.м. для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соответствии с данным постановлением Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации (далее – Чебоксарское Горкомимущество) надлежало в установленном порядке организовать и провести открытый аукцион.

28 ноября 2013 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru размещено извещение № 281113/0056734/01 о проведении 30 декабря 2013 года аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части г.Чебоксары - «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, площадью 229 388 кв.м.

Кроме того, извещение о проведении указанного аукциона размещено на официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом, а также в газете «Чебоксарские новости» от 28.11.2013 №133.

По результатам проведения указанного аукциона на основании протокола об итогах аукциона от 30.12.2013 между администрацией и победителем аукциона - ООО «СК «Центр» заключен договор аренды рассматриваемого земельного участка от 17.01.2014 №6/5817-К сроком на 8 лет, который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 12.02.2014.

После заключения указанного договора письмами от 01.04.2014 и от 16.04.2014 ООО «СК «Центр» обратилось в администрацию г.Чебоксары с просьбой предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 21:01:000000:51953 под многоквартирные жилые дома выше 16 этажей.

В последующем на основании протокола и заключения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков от 09.06.2014 постановлением от 07.07.2014 №2292 администрация г.Чебоксары предоставила ООО «СК «Центр» разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части г.Чебоксары - «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов до 25 этажей.

Постановлением администрации г.Чебоксары от 03.03.2015 №1004 утвержден проект планировки территории микрорайона 2 «А» центральной части города

Чебоксары «Грязевская стрелка», из содержания которого следует, что застройка представлена многоквартирными 16-17 этажными жилыми домами по контуру территории, а в центре жилая застройка представлена жилыми домами из четырех 25-ти этажных жилых секций.

До проведения аукциона на основании протокола и заключения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа от 02.08.2013 и в соответствии с решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.09.2013 №1146 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденные решением Чебоксарского городского собрания депутатов от 14.07.2005 №1683» градостроительный регламент части территориальной зоны земельного участка, расположенного по адресу: город Чебоксары, ул. Калинина, Гагарина и Мопра, для комплексного освоения территории изменен на зону многоквартирных домов в 6 - 16 этажей (Ж-1) с зоны многоквартирных домов в 3 - 5 этажей (Ж-2), учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-4), объектов обслуживания населения и производственной деятельности (О-7), городских парков (Р-1).

Таким образом, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского собрания депутатов от 14.07.2005 №1683 (далее – Правила), градостроительный регламент земельного участка, расположенного по адресу: город Чебоксары, ул. Калинина, Гагарина и Мопра, для комплексного освоения территории, предусматривал следующие виды и параметры разрешенного использования недвижимости (Ж-1 «Зона многоквартирных домов в 6 - 16 этажей»):

- Основные разрешенные виды использования недвижимости: многоквартирные многоэтажные жилые дома в 7 - 16 этажей; детские дошкольные учреждения; школы общеобразовательные; многопрофильные учреждения народного образования, не требующие выделения обособленного участка; амбулаторно-поликлинические учреждения; аптеки; пункты оказания первой медицинской помощи; отделения, участковые пункты милиции; встроенно-пристроенные объекты обслуживания; отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; приемные пункты прачечных и химчисток; косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты; скверы, сады, бульвары; магазины товаров первой необходимости.

- Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: многоквартирные жилые дома выше 16 этажей, площадки для выгула собак; многопрофильные учреждения народного образования, располагаемые на обособленном участке; учреждения среднего профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

объекты размещения юридических органов, организаций; многофункциональные здания, комплексы обслуживания населения; физкультурно-оздоровительные сооружения; банно-оздоровительные комплексы; круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны; многофункциональные учреждения культуры и искусства; музеи, выставочные залы, галереи; лектории; библиотеки, архивы, информационные центры; конфессиональные объекты; магазины специализированные; торговые павильоны; рестораны, кафе, бары; офисы, конторы; кредитно-финансовые учреждения; гостиницы, дома приема гостей; объекты связи; информационные центры; информационные туристические центры; учреждения жилищно-коммунального хозяйства; общественные туалеты; гаражи боксового типа для инвалидов; гаражи боксового типа; гаражи, стоянки многоэтажные для индивидуальных легковых автомобилей; открытые автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Комиссией установлено, что на момент проведения аукциона требующееся в соответствии с Правилами специальное согласование на использование недвижимости под размещение многоквартирных жилых домов выше 16 этажей не имелось.

Таким образом, градостроительный регламент земельного участка, являющегося предметом аукциона по извещению № 281113/0056734/01, предусматривал размещение на нем многоквартирных домов в 7 - 16 этажей. Указанный градостроительный регламент действовал и в момент заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона – ООО «СК «Центр».

Однако после проведения аукциона и заключения договора аренды земельного участка с ООО «СК «Центр» изменен условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов до 25 этажей.

Таким образом, земельный участок, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства, может быть использован ООО «СК «Центр» на условиях и с возможностями, которые не существовали во время проведения аукциона.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия (бездействие), в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к

соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), действовавшей в период проведения рассматриваемого аукциона, комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства включало в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществлялось на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 ЗК РФ, действовавшей в период проведения аукциона.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определялся статьями 38.1 38.2 ЗК РФ.

Согласно статье 38.2 ЗК РФ аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

В извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, должны быть указаны:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его

использования, о кадастровом номере земельного участка;

2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 ЗК РФ и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;

5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;

6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ.

Следовательно, максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории, максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков являются существенными условиями договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством.

Согласно пункту 10 статьи 38.1 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о существенных условиях договора.

Однако в нарушение указанной нормы в извещении о проведении торгов №

281113/0056734/01 не указано, в соответствии с какими видами разрешенного использования земельных участков должно быть осуществлено жилищное строительство и иное строительство на земельном участке.

При этом необходимо отметить, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в статьи 38.1 ЗК РФ, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

В соответствии со статьей 1 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от 14.07.2005 N 1683 разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами.

В соответствии со статьей 36 ГрК РФ 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.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Согласно статье 38 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные параметры разрешенного строительства, в том числе, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Максимально возможное на момент проведения аукциона количество этажей для рассматриваемого земельного участка составляло с учетом отсутствия специального разрешения на размещение объектов более высокой этажности – 16 этажей.

Предельная высота возводимых объектов недвижимости на земельном участке, право на аренду которого является предметом аукциона, является одним из определяющих условий для принятия потенциальными претендентами решения о подаче заявки на участие в аукционе, поскольку от количества максимально возможного строительства квартир, зависит объем необходимых для вложения 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). В данном случае от того, какое количество этажей возможно будет строить на земельном участке площадью 229388 кв.м. – 16 или 25 зависит потенциальный интерес хозяйствующих субъектов получить право аренды земельным участком для целей комплексного освоения.

В этой связи, потенциальные желающие на получение права аренды земельным участком на территории г.Чебоксары для строительства жилья с количеством этажей от 16 до 25, обладая на момент размещения извещения о поведении торгов информацией о возможности использования земельного участка для строительства жилья с предельной высотой до 16 этажей, могли изъявить свое желание на получение права аренды земельного участка, что могло повлечь за собой участие в аукционе иных участников, помимо тех, которые участвовали, либо продолжение конкурентной борьбы на аукционе.

Таким образом, предоставление ООО «СК «Центр» права аренды земельным участком с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на условиях, не имеющихся при проведении аукциона, могло привести к ограничению доступа всех желающих претендовать на получение права в отношении указанного земельного участка.

Проведение аукциона отвечает принципам эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления прав в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При отсутствии информации о возможности использования земельного участка для строительства жилых домов с высотой до 25 этажей участники аукциона либо его потенциальные участники не могли знать о таком использовании земельного участка и заявить свои притязания на него, в связи с чем действия администрации г.Чебоксары по изменению существующих на момент проведения аукциона условий, могли привести к ограничению доступа всех желающих к получению прав в отношении муниципального имущества, то есть к отсутствию равной конкурентной борьбы.

Предоставление возможности осуществления строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту на условиях, не существовавших при проведении аукциона, создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ООО «СК «Центр» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления строительства на таком земельном участке, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Вместе с тем необходимо отметить, что отсутствие в извещении о проведении аукциона информации о видах разрешенного использования земельного участка позволило в последующем администрации г.Чебоксары осуществить действия по изменению видов разрешенного использования земельного участка.

Данные обстоятельства свидетельствуют о создании администрацией г.Чебоксары условий, при которых победитель аукциона – ООО «СК «Центр» имеет возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) и создании условий сокращения числа хозяйствующих субъектов, претендующих на получение права в отношении отведенного земельного участка. В состав участников данного рынка входят лица, осуществляющие деятельность в сфере жилищного и иного строительства – участники рынка инвестиционно-строительных работ (услуг).

В связи с изложенным, по результатам исследования имеющихся в материалах дела документов Комиссия установила, что при предоставлении ООО«СК «Центр»

постановлением от 07.07.2014 №2292 разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953, расположенного в микрорайоне 2 «А» центральной части г.Чебоксары - «Грязевская стрелка», ограниченного улицами Гагарина, Ярмарочная, Пионерская, Калинина, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов до 25 этажей, после проведения рассматриваемого аукциона, администрация г.Чебоксары изменила существовавшее при проведении аукциона положение о возможно допустимом количестве этажей возводимых объектов недвижимости.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению ООО «СК «Центр» возможности использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на условиях, не предусмотренных условиями аукциона, создающими на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что 17.01.2014 между администрацией г.Чебоксары и ООО «СК «Центр» заключен договор аренды рассматриваемого земельного участка, факт осуществления государственной регистрации которого подтверждается отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, имеющейся в договоре.

С момента заключения (регистрации) договора аренды земельного участка между обществом и администрацией возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенным земельным участком, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1.Признать действия администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Центр» возможности использования земельного участка с кадастровым номером 21:01:000000:51953 на условиях, не предусмотренных условиями аукциона, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции».

Председатель Комиссии «…»

Члены Комиссии «…»

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.