ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отложении рассмотрения дела № 55/05-АМЗ-2014

о нарушении антимонопольного законодательства

28 января 2015 года г. Чебоксары

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

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле:

представителя лица, в отношении которого возбуждено производство по делу (ответчика) - администрации г.Чебоксары Чувашской Республики: Красновой Марины Петровны (доверенность от 14.01.2015 №29/01-58),

представителя заинтересованного лица – Общества с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой»: «...» (доверенность от 13.08.2014 №14),

в отсутствие представителя заявителя - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, заявившего ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя,

рассмотрев дело № 55/05-АМЗ-2014, возбужденное 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 не установлении в договоре о развитии застроенной территории, ограниченной улицами Водопроводная, К.Иванова в г.Чебоксары, конкретных сроков осуществления строительства на территории, подлежащей развитию, а также установлении условий договора о возможности переуступки прав по договору о развитии застроенной территории, что может привести к ограничению конкуренции на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг),

установила:

Чувашским УФАС России в ходе рассмотрения обращения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Чувашской Республике от 29.09.2014 с сообщением о предоставлении администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация, администрация г.Чебоксары) победителю аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории преференций в виде не возложения на него обязательств, предусмотренных пунктами 4, 5 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установлено, что проект договора о развитии застроенной территории, размещенный в составе извещения о проведении аукциона, не содержит одно из существенных условий договора о развитии застроенной территории – срок договора и предусматривает возможность

застройщика с предварительного согласия администрации частично уступить свои права по договору третьему лицу.

В соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 статьи 46.2 ГрК РФ.

Согласно статье 46.3 Грк РФ заключение договора о развитии застроенной территории осуществляется путем проведения открытого аукциона на право заключения такого договора. Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации.

Постановлением администрации г.Чебоксары от 10.06.2014 №2049 определено, что застроенная территория площадью 25,5106 га, ограниченная ул.Водопроводная, к.Иванова в г.Чебоксары, является территорией, подлежащей развитию.

В соответствии с постановлением от 07.07.2014 №2337 администрацией г.Чебоксары принято решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Постановлением от 01.09.2014 №2980 в постановление от 07.07.2014 №2337 администрацией внесены изменения в части утверждения проекта договора о развитии застроенной территории в новой редакции.

Согласно пункту 1.1 рассматриваемого проекта договора о развитии застроенной территории застройщик обязуется в установленные договором сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 2.1.2 – 2.1.5 настоящего договора, связанные с развитием застроенной территории.

Пунктами 2.1.2-2.1.5 проекта договора предусмотрены следующие условия.

2.1.2. Подготовить и представить на утверждение в администрацию проект планировки Территории, включая проект ее межевания, в соответствии с

Генеральным планом Чебоксарского городского округа, Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии-расчетными показателями обеспечения Территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Максимальные сроки подготовки документов- 9 месяцев с момента заключения настоящего договора.

2.1.3. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность города Чебоксары благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, расположенных на Территории.

2.1.3.1. Приобретенная или построенная целевым назначением и передаваемая жилая площадь для переселения нанимателей должна быть равнозначной по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, а также соответствовать санитарным и техническим требованиям, иметь отделку, сантехническое, электрическое и другое оборудование.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства- 24 месяца с момента утверждения проекта планировки.

2.1.4.2. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением, заключенным с собственником изымаемого жилого помещения в соответствии с законодательством.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлен взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение, созданное или приобретенное за счет собственных средств и (или) привлеченных средств Застройщика с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - в течение месяца с момента подписании соглашения с собственником (с момента вступления в силу соответствующего судебного решения).

2.1.5. Осуществить на Территории строительство объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - 48 месяцев с момента исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1.3. настоящего договора.

2.1.6. Разработать график освоения Территории, включая график строительства (реконструкции) объектов (адреса, технико-экономические параметры, сроки ввода объектов в эксплуатацию) и график поэтапного отселения жителей из сносимых домов. Графики утверждаются соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок подготовки документов- 15 дней с момента утверждения проекта планировки Территории.

При этом пунктом 4.1 проекта договора установлено, что договор вступает в силу с

момента подписания его сторонами и действует до момента исполнения сторонами обязательств, предусмотренных настоящим договором.

В соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации существенными условиями договора о развитии застроенной территории, в том числе, являются:

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 4 настоящей части; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

- обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения,

объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

- **срок договора**;

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

Таким образом, срок действия договора не ограничен конкретными временными рамками. При этом в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации срок договора является существенным условием договора.

Кроме того, положения проекта договора о развитии застроенной территории предусматривают возможность застройщика с предварительного согласия администрации частично уступить свои права по договору третьему лицу (пункты 5.1 – 5.3).

При этом право осуществления строительства на территории, подлежащей развитию, неразрывно связано с личностью участника аукциона.

Согласно протоколу об итогах аукциона от 10.10.2014 победителем аукциона признано ООО «Отделфинстрой».

Письмом от 22.01.2015 №17841 администрация сообщила, что победителем проведенного 10.10.2014 аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории признано ООО «Отделфинстрой» , с которым 05.11.2014 администрацией заключен договор №94 о развитии застроенной территории в г.Чебоксары, разделом 4 которого предусмотрено, что настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует 81 месяц до момента исполнения сторонами обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Что касается возможности уступки прав по договору третьему лицу,

администрация в своем письме поясняет, что в соответствии с пунктом 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса, пунктом 4 настоящей статьи.

Согласно пункту 2.1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

В силу статьи 46.2 ГрК РФ договор о развитии застроенной территории заключается органом местного самоуправления путем проведения открытого аукциона на право заключить такой договор с победителем открытого аукциона или иным лицом в соответствии с частями 25, 28 статьи 46.3 ГрК РФ.

Возможность уступки прав предусмотрена пунктом 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, по мнению администрации, в ее действиях отсутствуют нарушения действующего законодательства.

В заседании Комиссии представитель администрации просила прекратить производство по делу ввиду отсутствия в действиях администрации нарушения действующего законодательства. Одновременно ходатайствовала о приостановлении рассмотрения настоящего дела в связи с рассмотрением в Ленинском районном суде г.Чебоксары Чувашской Республики гражданского дела по заявлению Медведева В.В., Гагариной Р.Г., Зерняевой Л.Н., Якимовой Н.С. о признании недействительными постановлений администрации от 10.06.2014 №2049, от 07.07.2014 №2337, от 01.09.2014 №2980. Как указывает представитель ответчика, резолютивная часть решения по данному делу оглашена 23.01.2015.

Представитель ООО «Отделфинстрой» не возражал против удовлетворения ходатайства, одновременно пояснил, что предоставление права на заключение договора о развитии застроенной территории осуществлено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Рассмотрев вышеуказанное ходатайство ответчика, Комиссия приходит к выводу об отсутствии возможности его удовлетворения ввиду не представления судебного акта Ленинского районного суда г.Чебоксары Чувашской Республики, в котором содержались бы выводы относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств.

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Выслушав доводы сторон, Комиссия в целях установления наличия (отсутствия) нарушения антимонопольного законодательства, считает необходимым отложить рассмотрение дела в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

В соответствии частями 1, 5 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

определила:

1. Отложить рассмотрение дела №55/05-АМЗ-2014.

2. Назначить рассмотрение дела №55/05-АМЗ-2014 **на 17 марта 2015 года в 10 часов 00 минут** по адресу: г. Чебоксары, Московский пр., дом 2.

3. Администрации г.Чебоксары Чувашской Республики в срок до 16 марта 2015 года представить письменное объяснение со ссылкой на нормативно-правовые акты по поводу несоответствия проекта договора о развитии застроенной территории, являющегося приложением к постановлению администрации г.Чебоксары от 01.09.2014 №2980, условиям заключенного с ООО «Отделфинстрой» договора №94 о развитии застроенной территории в городе Чебоксары от 05.11.2014, а также надлежащим образом заверенную копию судебного акта Ленинского районного суда г.Чебоксары Чувашской Республики, вынесенного по заявлению Медведева В.В., Гагариной Р.Г., Зерняевой Л.Н., Якимовой Н.С., о признании недействительными постановлений администрации от 10.06.2014 №2049, от 07.07.2014 №2337, от 01.09.2014 №2980.

Явка лиц, участвующих в деле (их представителей с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»