

РЕШЕНИЕ

Дело № 41/05-АМЗ-2017
Чебоксары

г.

Резолютивная часть решения оглашена 06 марта 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 марта 2018 года.

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

Председателя Комиссии:

«...»

Члены Комиссии:

«...»

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:

В производство Чувашского УФАС России поступила 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.

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.

Доводы 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.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 28.06.2017 № 99 возбуждено дело № 41/05-АМЗ-2017 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».

Администрация г. Чебоксары Чувашской Республики нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что в соответствии со статьей 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.

На основании постановления администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1547 администрацией города Чебоксары 28.02.2017 проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030103:1322 площадью 1705 кв.м, расположенного на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара в г. Чебоксары (далее - аукцион, земельный участок).

Информация о предстоящем аукционе была размещена на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом <http://gov.cap.ru/Default.aspx?govid=149> и содержала необходимые сведения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

По смыслу части 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, 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.

В градостроительном плане земельного участка от 20.04.2015 № RU213 04000-269, утвержденном постановлением администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1547, положенном в основу аукционной документации, указано, что предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальная этажность «не регламентированы».

Указанный градостроительный план подготовлен 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).

Согласно Правилам земельный участок располагался в зоне общественно - деловой активности вблизи транспортных магистралей (0-3), где размещение многоэтажного жилого дома относится к основным разрешённым видам использования недвижимости.

Кроме того, земельный участок имеет вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», который в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, предусматривает размещение жилых домов высотой девять и выше этажей.

Доводы прокуратуры Чувашской Республики об отсутствии в информационном сообщении о проведении аукциона сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства, что в свою очередь могло повлиять на желание потенциальных участников принять в них участие, считает необоснованными, нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют, поскольку согласно протоколам от 27.02.2017 и 28.02.2017 на аукцион были поданы заявки от ООО «СтройСервис» и АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики». ООО «СтройСервис» в связи с неявкой на аукцион отстранен от участия. Аукцион признан несостоявшимся и с АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» заключен договор аренды земельного участка как с единственным участником.

Лицо, располагающее сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» нарушения антимонопольного законодательства не признало. Сообщило, что согласно информационному бюллетеню от 06.01.2017 года Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом (далее-Заказчик) был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, в III микрорайоне центральной части города Чебоксары на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара (далее-земельный участок), кадастровый номер участка: 21:01:030103:1322, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь участка 1705 кв.м., срок аренды земельного участка: 3 года 2 месяца.

28.02.2017 Заказчиком были подведены результаты данного аукциона, подписан протокол, согласно которому Заказчик, руководствуясь пунктом 12 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с признанием участником аукциона только одного заявителя АО «ИКЧР», признал аукцион несостоявшимся.

15.03.2017 между Администрацией города Чебоксары и Корпорацией был заключен Договор аренды земельного участка № 39/5519-К, который согласно Федеральному закону от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Положению о закупке товаров, работ, услуг в АО «ИКЧР», утверждённому Наблюдательным Советом АО «ИКЧР» 24 января 2017 г., был размещен Корпорацией в единой информационной системе.

24.03.2017 вышеуказанный договор аренды был зарегистрирован в Росреестре по ЧР.

Сумма задатка в размере 9 466 646,00 рублей, внесенная АО «ИКЧР» для участия в аукционе, была засчитана в счет арендной платы за первый год использования указанного земельного участка.

В настоящее время Корпорация с целью подготовки строительства многоэтажного дома на арендуемом земельном участке проводит работы для подготовки строительства жилого дома, для чего были заключены следующие договора:

- Договор № 118 от 11.04.2017 года на выполнение инженерно-геодезических изысканий;
- Договор на выполнение инженерно-геологических изысканий от 06.04.2017 года;
- Договор № 140 от 28.04.2017 года на выполнение инженерно-экологических изысканий;
- Договор на выполнение проектных работ от 10.05.2017 года;
- Договор № 21/07 от 24.07.2017 года подряда на выполнение проектных работ-на выполнение концепции застройки земельного участка на пересечении ул. Калинина и И. Франко в г. Чебоксары;
- Договор на осуществление технологического присоединения к электрическим сетям №85 от 18.07.2017 года;
- Договор № 4617/1 от 12.07.2017 года на выполнение проектно -сметных работ- разработка проекта планировки (ППТ) и проекта межевания (ПМТ) территории квартала, ограниченного ул. Калинина, И. Франко, А. Гайдара в г. Чебоксары в целях проектирования и строительства: «Многоэтажный жилой дом со встроенно- пристроенными предприятиями обслуживания населения и подземной автостоянкой поз.68 на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара в III микрорайоне центральной части города Чебоксары»;
- Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № 83 от 29.06.2017 года.

Таким образом, на сегодняшний день участником аукциона - АО «ИКЧР» исполняются все предусмотренные в рамках заключенного договора аренды обязательства, ведутся работы по подготовке территории к строительству многоэтажного дома.

Согласно доводам Прокуратуры Чувашской Республики в информационном сообщении о проведении аукциона отсутствует информация о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в части предельного количества этажей и максимальной этажности, которое «могло повлиять на желание потенциальных участников принять в них участие».

Согласно протоколам от 27.02.2017, 28.02.2017 г.г. на аукцион на право заключения договора аренды было подано 2 заявки: ООО «СтройСервис», АО «ИКЧР». При этом обе организации были допущены к участию в аукционе,

обладали полной информацией о условиях аукциона, характеристиках земельного участка и параметрах разрешенного строительства. Однако ООО «СтройСервис» был отстранен от участия в аукционе на право заключения договора аренды в связи с неявкой на аукцион. В связи с этим аукцион был признан несостоявшимся, а с АО «ИКЧР» как с единственным участником аукциона был заключен договора аренды.

Таким образом, корпорация была не единственным участником, которую допустили к участию в аукционе. Следовательно, Заказчиком не были созданы преимущественные условия участия в торгах кому-либо из участников аукциона либо каким-то образом ограничена конкуренция и (или) ущемлены интересы других лиц, желающих принять участие в указанном аукционе. Доказательств, опровергающих указанные доводы, материалы дела не содержат, как и доводы о наличии реального нарушения или действительной угрозы правам и законным интересам заинтересованных лиц (не представлен список данных лиц), которые могли быть ущемлены и чьи права могли быть нарушены в результате указанного Прокуратурой нарушения. При этом, решением АС ЧР от 10.08.2016 года (дело № А79-7170/2015) было установлено, что Управление Росреестра, не являющееся участником аукциона, не имеет какого-либо интереса в проводимых торгах. В этом случае Прокуратурой не приведены доводы о том, в чем заключается нарушение публичных интересов, послужившее основанием для обращения в УФАС.

Кроме того, Управление не указывает каким образом не указание «информации о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в части предельного количества этажей и максимальной этажности» могло повлиять на желание потенциальных участников принять участие в аукционе, т.е. привести к уменьшению числа потенциальных участников аукциона, когда желающих участвовать в данном аукционе, кроме вышеуказанных, больше не было.

Согласно информационному бюллетеню от 06.01.2017 года (и протоколам) максимальная площадь капитального строительства составляет 6 844 кв.м. С учетом градостроительных норм проектирования и построенных рядом домов по ул. Калинина 89 и 91 г. Чебоксары, указанная площадь подразумевает этажность дома до 19 этажей.

Так согласно утвержденному проекту планировки территории III микрорайона центральной части г. Чебоксары от 20.04.2012 года, на арендуемом участке планировалось построить комплекс одинаковых домов. ООО «Архитектурная фирма «СФЕРА» разрабатывала архитектурно-планировочные решения для комплекса «Жилые дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения и подземной автостоянкой на переселении ул. Калинина и ул. Гайдар, поз. 66, 66А, 67, 67А, 68 в III мкр. Центральной части г. Чебоксары».

Арендуемый АО земельный участок был предназначен для строительства объекта: Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения и подземной автостоянкой поз.68 на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара в III микрорайоне центральной части города Чебоксары.

Согласно рабочей документации, разработанной для поз 67, в разделе технико-экономические показатели указана этажность 19, общая площадь квартир с лоджиями 5690,7 кв.м. В настоящее время объект имеет адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, 91. При этом дом № 89 по ул. Калинина г. Чебоксары имеет аналогичное архитектурное решение. Указанные дома стоят в одном ряду. Следовательно, с учетом приложения к постановлению от 20.04.2012 года, можно сделать вывод, что дома поз. 66, поз. 67, поз. 68 должны иметь одинаковое архитектурное решение, следовательно, и этажность.

Таким образом, объект «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения и подземной автостоянкой поз.68 на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара в III микрорайоне центральной части города Чебоксары" с учетом указанного в аукционной документации максимальной площади капитального строительства мог иметь максимальную этажность с учетом подземной автостоянки 19 этажей.

Кроме того, вышеуказанная информация является общедоступной и в случае, если потенциальный участник имел желание участвовать в данном аукционе, он имел возможность уточнить не указанную Заказчиком в аукционной документации информацию общедоступным способом. Также в извещении о проведении аукциона содержится информация о возможности ознакомиться с документами по адресу Заказчика, т.е. потенциальные участники могли ознакомиться с интересующими их документами либо обратиться с официальным запросом о даче разъяснений аукционной документации.

Таким образом, с учетом вышеуказанного, полагает, что Прокуратурой не предоставлены обоснованные доводы нарушения антимонопольного законодательства.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.

1. Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее - Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов

и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения о которых составляют государственную тайну).

В соответствии с пунктом 4 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;
- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения - отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения;
- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов

органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Статья 23 Закона о защите конкуренции закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия:

- возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства;
- выдает в случаях, в Законе о защите конкуренции, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе предупреждает монополистическую деятельность с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

2. В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ градостроительное зонирование- зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальными зонами являются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент- устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ в составе градостроительного плана земельного участка указываются минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Градостроительный план носит исключительно информационный характер для целей определения возможностей и требований по предполагаемой застройке конкретного земельного участка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утверждёнными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.07.2005 № 1683, 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 РФ 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 градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости статьи 25 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утверждённых решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.07.2005 № 1683, в указанной зоне предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальная этажность на момент подготовки градостроительного плана земельного участка не регламентировались.

4. 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).

5. Товарный рынок может охватывать территорию Российской Федерации или выходить за ее пределы (федеральный рынок), охватывать территорию нескольких субъектов Российской Федерации (межрегиональный рынок), не выходить за границы субъекта Российской Федерации (региональный рынок), не выходить за границы муниципального образования (местный или локальный рынок).

Согласно Методическим рекомендациям ФАС России, рынок является локальным (в пределах муниципального образования, поселения, города федерального значения).

При определении географических границ исследуемого локального рынка необходимо учитывать все земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, поселения, города федерального значения во избежание создания условий для наступления последствий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Следовательно, рынок услуг может рассматриваться в пределах населенных пунктов, то есть в местах фактического предоставления услуги.

Согласно пункту 10.7 Порядка, при определении границ рынка могут приниматься во внимание, в частности:

- границы территории, на которой осуществляют свои полномочия соответствующие федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы

местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, организации, участвующие в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации;

- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых оказали или могли оказать негативное влияние соответствующие акты, действия (бездействие);

- границы территорий, на которые поставляется товар и с которых поставляется товар.

В соответствии с Уставом (принят решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30.11.2005 № 40), город Чебоксары- является столицей Чувашской Республики.

Муниципальное образование город Чебоксары является городским поселением, наделенным Законом Чувашской Республики «Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа» статусом городского округа.

В рассматриваемом случае, границы рынка ограничены земельными участками, соответствующие полномочия по предоставлению которых имеются у администрации города Чебоксары Чувашской Республики.

Таким образом, за географические границы рынка землепользования ((инвестиционно-строительных работ (услуг)) были приняты административные границы – город Чебоксары Чувашской Республики.

6. 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.

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).

7. Факт нарушения законодательства администрацией г. Чебоксары Чувашской Республики 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.

Как следует из материалов дела и установили суды (первой и второй инстанции) 19.05.2015 Комитет разместил на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru> извещение № 190515/0056734/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1705 кв.м, кадастровый номер <...> :01:030103:1322, местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, в III микрорайоне центральной части г. Чебоксары на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара, для строительства жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания населения и подземной автостоянкой (лот № 4).

Извещение № 190515/0056734/01 о проведении аукциона также размещено на официальном сайте Комитета и опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 19.05.2015 № 49 (5173).

В извещении № 190515/0056734/01 по лоту № 4 по параметрам разрешенного строительства объекта указано:

- предельное количество этажей или предельная высота здания, строения, сооружения - не регламентировано;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка (решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.06.2012 № 625 «О местных нормативах градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа»)-50 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка (решение

Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.06.2012 № 625 «О местных нормативах градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа»)-20 %;

- максимальная этажность (решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14.07.2005 № 1683 «О правилах землепользования и застройки Чебоксарского городского округа») - не регламентировано.

Согласно градостроительному плану № RU 21304000- 269 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030103:1322, утвержденному постановлением администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1547, предельное количество этажей или предельная высота здания, строения, сооружения не регламентируется, максимальная этажность -не регламентировано. Из градостроительного плана следует, что земельный участок расположен в зоне О-3, строительство жилых домов отсутствует в перечне видов разрешенного использования земельного участка.

При изложенных обстоятельствах суды пришли к выводу об отсутствии в извещении от 19.05.2015 № 190515/0056734/01 информации в отношении максимальной этажности объекта капитального строительства.

В соответствии с [частью 1 статьи 17](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

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

[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).

На сайте министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2392554&gov_id=21 содержится следующая информация. В 2016 году строительными организациями выполнено работ на сумму 33,6 млрд. рублей (92,1 % по сравнению с 2015 годом), за январь-апрель 2017 года объем работ составил 6,0 млрд. рублей (62,5 % к январю-апрелю 2016 года).

В текущем году увеличены объемы строительно-монтажных работ организациями: ООО «СУ-Инкост», ООО «СУ-20», ООО «СУ-28», ООО «СК «Центр», АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» и др.

Снижение объемов строительно-монтажных работ отмечается: ООО «СУОР», ООО «Фирма «Старко», ЗАО «ТУС», ООО «Монолитстрой» и др.

Площадь введенного жилья составила 629,8 тыс. кв. м, в т. ч. организациями-застройщиками построено 436,1 тыс. кв. м (80,1% к уровню 2015 года), наибольшие объемы которых обеспечили: ООО «СУОР», ООО «Отделфинстрой»; ОАО «Иско-Ч»; ООО «Устра», ЗАО «ТУС», ООО «Волгастройдевелопмент», ЗАО «Стройтрест №3», ООО «Лидер».

На сегодняшний день на стадии незавершенного строительства находится 145 многоквартирных жилых домов общей площадью 1 171,3 тыс.кв.метров, из которых по предварительным данным будут введены в эксплуатацию в текущем году не менее 460 тыс. кв. м. С учетом индивидуального жилья в целом планируется ввести не менее 630 тыс.кв. жилья.

На сегодняшний день в границах г. Чебоксары Чувашской Республики имеются следующие застройщики:

- Алза, ООО;
- Агентство по ипотечному кредитованию, ООО;
- Альянс-Недвижимость, ООО;
- Волгастройдевелопмент, ООО;

- Волгажилстрой, ООО;
- Виктория, ООО;
- Гамма, ООО;
- Гарант, СК, ООО;
- ГрандСтрой, ООО;
- Гранит предприятие ветеранов Афгана СК, ООО;
- ГУКС, АО;
- Инкост, АО;
- ИмпериялСтрой, ООО;
- Иско-Ч, ОАО;
- Ипотечная корпорация ЧР, ОАО;
- Квадрожилстрой, ООО;
- Комплекс, ООО;
- Кратонстрой, ООО;
- Лидер, ООО;
- Линия-СП, ООО;
- Луч, ООО;
- Мастер-Строй, ООО;
- Монолитстрой, ООО;
- Новая Телефонная Компания, ООО;
- Отделфинстрой, ООО;
- Отделфинстрой, ООО и Группа компаний системной консолидации, АО;
- Омега, ООО;
- Перспектива, ООО;
- Победа, ООО;
- Регионжилстрой, группа компаний, АО;
- Речной фасад Чувашии, ООО;

- Сити-Строй, ООО;
- ССК Чебоксарский, ЗАО;
- Старко, ООО;
- Стройтрест № 3, ЗАО;
- Стройсфера, ООО;
- СУОР, ООО;
- Торговый Квартал- снабжение, ООО;
- Техноинвестстрой, ООО;
- ТУС, ЗАО;
- ТриАсСфирма, ООО;
- Устра, ООО;
- УОР, ЗАО;
- ЦентрЖилСтрой, ООО;
- Центр, СК, ООО;
- Честр-Инвест, ООО;
- Ютон, ООО.

Названные организации являются потенциальными участниками на рассматриваемом рынке.

Согласно протоколам от 27.02.2017, 28.02.2017 г.г. на аукцион на право заключения договора аренды было подано 2 заявки: ООО «СтройСервис», АО «ИКЧР». При этом обе организации были допущены к участию в аукционе.

Данные обстоятельства свидетельствуют о создании администрацией г.Чебоксары условий, при которых победитель аукциона 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).

Изложенные обстоятельства не могут не влиять на конкуренцию, поскольку незаконно предоставляя преференцию хозяйствующему субъекту иные участники ограничены в получении данного права.

В рассматриваемом случае, действия (бездействие) администрации ограничивают (могут ограничить) потенциальных участников по получению права, ввиду не соблюдения требований действующего законодательства.

С учетом изложенного, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу, что администрацией г. Чебоксары Чувашской Республики нарушено требование части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает ответчику предписание, которое, в силу пункта 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, направлено на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа выдавать органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

Согласно информационному бюллетеню от 06.01.2017 года Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом (далее-Заказчик) был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного

участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, в III микрорайоне центральной части города Чебоксары на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара (далее-земельный участок), кадастровый номер участка: 21:01:030103:1322, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь участка 1705 кв.м., срок аренды земельного участка: 3 года 2 месяца.

28.02.2017 Заказчиком были подведены результаты данного аукциона, подписан протокол, согласно которому Заказчик, руководствуясь пунктом 12 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с признанием участником аукциона только одного заявителя АО «ИКЧР», признал аукцион несостоявшимся.

15.03.2017 между Администрацией города Чебоксары и Корпорацией был заключен Договор аренды земельного участка № 39/5519-К, который согласно Федеральному закону от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Положению о закупке товаров, работ, услуг в АО «ИКЧР», утверждённому Наблюдательным Советом АО «ИКЧР» 24 января 2017 г., был размещен Корпорацией в единой информационной системе.

24.03.2017 вышеуказанный договор аренды был зарегистрирован в Росреестре по ЧР.

Вышеизложенное свидетельствует о возникновении обязательных правоотношений, Комиссией принято решение об отсутствии в необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьями 45, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать действия администрации г. Чебоксары Чувашской Республики нарушением части 1 статьи 17 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.