

Исх. №ИП-06/6899 от 14.05.2019

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

рассмотрев дело №06-270/2018 по признакам нарушения Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения соглашения при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка в нарушение действующего законодательства,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Татарстанского УФАС России от ФАС России поступило обращение гражданина <...> (вх. №11349 от 12.07.2018г., №16649 от 19.10.2018г.) по вопросу правомерности предоставления разрешений ООО «Солнечный город» на отклонение предельных параметров.

В целях объективного и всестороннего рассмотрения поступившего обращения были направлены запросы о предоставлении информации.

Было установлено, что между ООО «Солнечный город» и Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан по результатам проведения аукциона был заключен договор аренды земельного участка сроком на 10 лет.

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

В соответствии с ч.11 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

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

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

Учитывая изложенное, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с

соответствующими лицами на условиях, включающих предельные параметры разрешенного строительства, указанных в извещении о проведении аукциона.

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

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

Постановлением Исполнительного комитета г. Казани от 05.09.2018 №4804, ООО «Солнечный город» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка в части уменьшения минимальных отступов строений от границ земельного участка по всем сторонам до 0 м и в части уменьшения максимального процента застройки земельного участка до 42%.

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

На основании изложенного был издан приказ Татарстанского УФАС России от 24.12.2018г. №01/619-к о возбуждении дела и создания комиссии по признакам нарушения Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения соглашения при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 16:50:171113:2400 в нарушение действующего законодательства.

В ходе рассмотрения дела №06-270/2018 представители Ответчиков по делу на заседании Комиссии указали на отсутствие нарушения антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения дела № 06-270/2018 Комиссией Татарстанского УФАС России с учетом представленных ответчиками возражений установлено следующее.

21.12.2015г. ГБУ «Республиканская имущественная казна», во исполнение распоряжений Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 16.11.2015 №2759-р и от 16.11.2015 №2760-р провело открытый аукцион на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан (земельный участок – лот № 2).

Согласно карте зон градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки г. Казани (часть II Градостроительного устава г. Казани) (далее – Правила) земельный участок расположен в зоне Ж5 (зона многоэтажной жилой застройки в 6-20

этажей), градостроительным регламентом которой установлен максимальный процент застройки участка применительно к многоквартирным домам в 11-20 этажей, многоквартирные жилые дома выше 20 этажей – 20%; минимальные отступы строений от передней, боковых и задней границ участка – 3 м, 12 м и 20 м соответственно.

В аукционной документации были указаны вышеназванные параметры застройки рассматриваемого земельного участка.

По лоту №2 аукциона был заключен договор аренды земельного участка, 3704 кв.м., сроком на 10 лет, с единственным заявителем ООО «Солнечный город».

Договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 29.12.2015 № 071-4878 заключен сроком на 10 лет и действует с 29.12.2015 по 29.12.2025. К данному договору заключено дополнительное соглашение от 22.03.2017 № 171-660 об утверждении графика осуществления мероприятий по освоению территории земельного площадью 3704 кв.м.

Комиссия отмечает, что договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 29.12.2015 № 071-4878 не содержит положений, определяющих предельные параметры разрешенного строительства для земельного участка.

13.03.2018 в Комиссию по землепользованию и застройке при Руководителе Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани поступило заявление от ООО «Солнечный город» о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (об увеличении процента застройки до 42% и минимальных отступов строений от соответствующих (передних, боковых и задних) границ участка до 0 м, 0 м и 0 м соответственно).

23.03.2018 Комиссией по землепользованию и застройке при Руководителе Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани проведено заседание, на котором рассмотрено предложение ООО «Солнечный город» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по уменьшению минимальных отступов строений от границ земельного участка и по увеличению процента застройки для земельного участка.

Ввиду неблагоприятных инженерно-геологических условий Комиссией рекомендовано данный вопрос вынести на публичные слушания.

В соответствии с постановлением Мэра города Казани от 12.03.2018 №26 «О назначении публичных слушаний в г. Казани по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка» были проведены публичные слушания по вопросу предоставления ООО «Солнечный город» разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка по ул.Баки Урманче.

В ходе публичных слушаний заявитель предложил дополнительно рассмотреть возможность предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка, имеющий сложные инженерно-геологические условия, которыми характеризуется территория строительства объекта.

13.07.2018 Комиссией проведено заседание, на котором повторно рассмотрен вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по уменьшению минимальных отступов строений от границ земельного участка и по увеличению процента застройки для земельного участка по заявлению ООО «Солнечный город».

В результате обсуждения Комиссией рекомендовано принять предложение и подготовить проект постановления Исполнительного комитета г.Казани «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка, с учетом публичных слушаний проведенных 09.04.2018, в соответствии с постановлением Мэра города Казани от 12.03.2018 №26 и положительного заключения государственной экспертизы проекта.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани №4804 от 05.09.2018 «О предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка ООО «Солнечный город» предоставлены следующие разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка площадью 3704 кв.м.:

1.1. в части уменьшения минимальных отступов строений от границ земельного участка по всем сторонам до 0 м;

1.2. в части увеличения максимального процента застройки земельного участка до 42.

Статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено право правообладателей земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 5 ЗК РФ правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

То есть правом на обращение за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обладают 2 категории правообладателей:

- правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- правообладатели земельных участков, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

В рассматриваемом случае размер указанного земельного участка соответствует градостроительному регламенту для территориальной зоны (Ж5). Вместе с тем, как следует из представленных в материалы дела документов, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства было вынесено ввиду неблагоприятных характеристик земельного участка для осуществления жилищного строительства.

Так рассматриваемый земельный участок имеет треугольную форму, кроме того, земельный участок имеет вкрапливание земельного участка. Согласно пояснениям ответчиков эти обстоятельства, а также, что участок имеет неблагоприятные геологические условия, явились основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Комиссия соглашается с доводами ответчиков и считает указанные обстоятельства достаточными для принятия Постановления Исполнительного комитета г. Казани №4804

от 05.09.2018 «О предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция – 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.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции.

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Согласно п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых

комиссией действиях (бездействии).

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено, что действия Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город» при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка не образуют состав нарушения, предусмотренного статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела №06-270/2018, возбужденного в отношении Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани и ООО «Солнечный город», в связи с отсутствием состава нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)