

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 41/05-АМЗ-2017

15 сентября 2017 года
Чебоксары

Г.

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

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителей:

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

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

«...»

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

- «...»

рассмотрев материалы дела № 41/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

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

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

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

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

Согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского городского

Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187, вышеуказанный земельный участок находится в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами (Ж-5.1).

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

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

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

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

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

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

Представитель администрации г. Чебоксары Чувашской Республики Петров А.В. нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации продажа земельных участков, а также заключение договоров аренды земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

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.

Аукцион на право заключения договора аренды проводится по инициативе уполномоченного органа или по заявлению заинтересованного гражданина либо юридического лица (заявителя) (п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

В данном случае, аукцион на право заключения договора аренды проводился по инициативе администрации города Чебоксары.

Постановлением администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1547 утвержден градостроительный план земельного участка от 20.04.2015 № RU21304000-269 с кадастровым номером 21:01:030103:1322 площадью 1705 кв.м в III микрорайоне центральной части города Чебоксары на пересечении ул. Калинина и ул. Гайдара для многоэтажной жилой застройки.

Данный градостроительный план содержит информацию согласно статье 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При подготовке градостроительного плана земельного участка были учтены все градостроительные факторы использования территории, ее ограничения и перспективы развития.

Согласно части 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Согласно градостроительному регламенту по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости статьи 25 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных 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, в связи с чем, указание в градостроительном плане земельного участка данной информации не представлялось возможным.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанными АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году», утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики 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), где согласно градостроительному регламенту, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к основным видам разрешенного использования.

Представитель АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» «...» Нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, 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 «ИКЧР» 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.

В силу части 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, дело о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается комиссией в срок, не превышающий трех месяцев со дня вынесения определения о назначении дела к рассмотрению. В случаях, связанных с необходимостью получения антимонопольным органом дополнительной информации, указанный срок рассмотрения дела может быть продлен комиссией, но не более чем на шесть месяцев. О продлении срока рассмотрения дела комиссия выносит [определение](#) и направляет копии этого определения лицам, участвующим в деле.

Определение о назначении настоящего дела к рассмотрению вынесено 28.06.2017.

В целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения дела Комиссия приходит к выводу о необходимости продления срока рассмотрения дела № 41/05-АМЗ-2015 о нарушении антимонопольного законодательства.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Продлить срок рассмотрения дела № 41/04-АМЗ-2017 до 28.03.2018.
2. Рассмотрение дела № 41/05-АМЗ-2017 отложить.
3. Назначить дело № 41/05-АМЗ-2017 к рассмотрению на 17 октября 2017 года в 11 часов 30 минут (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
4. Администрации г. Чебоксары Чувашской Республики, в срок, не позднее 10 октября 2017 года, предоставить следующие документы и информацию:
 - дополнительные пояснения относительно рассматриваемого вопроса со ссылками на нормы права;

- градостроительный план земельного участка, предназначенного для строительства;
- план застройки территории относительно рассматриваемого земельного участка (с указанием информации о его размещении на сайте, публикации в газете);
- извещение и вся документация по аукциону 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, включая протоколы и прочие документы;
- копии заявок лиц, участвующих в вышеназванном аукционе;
- разрешение(я) на строительство;
- иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

5. АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики, в срок, не позднее 10 октября 2017 года, предоставить следующие документы и информацию:

- дополнительные пояснения относительно рассматриваемого вопроса со ссылками на нормы права;
- рабочая документация по строительству относительно рассматриваемого вопроса;
- иные документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

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

Примечания:

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

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

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» лица, лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»