**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Чебоксары

Дело № А79-7498/2012

29 декабря 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 27 декабря 2012 года. Полный текст решения изготовлен 29 декабря 2012 года.

Арбитражный суд в составе судьи Афанасьева А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  Майоровой М.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлениям

администрации города Чебоксары Чувашской Республики, Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – муниципального унитарного предприятия «Городское управление капитального строительства» муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, общества с ограниченной ответственностью «ИнвестПроект», индивидуального предпринимателя Халилова Владимира Владимировича, Ростовцева Владимира Владимировича и общества с ограниченной ответственностью «Лидер»,

о признании недействительными пунктов 3 и 4 решения от 23.04.2012 по делу                 № 234-АМЗ-2011,

при участии:

от заявителя –  администрации г. Чебоксары - Степанова С.А. по доверенности            от 30.12.2011,

от заявителя - Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом – Карымова П.А. по доверенности от 28.12.2011,

от Управления ФАС по ЧР – Шевченко А.В. по доверенности от 30.10.2012,

от третьего лица - МУП «ГУКС» – не было,

от третьего лица - ООО «ИнвестПроект» – не было,

от третьего лица - индивидуального предпринимателя Халилова В.В. – не было,

от третьего лица - Ростовцева В.В. – не было,

от третьего лица - ООО «Лидер» – не было

установил:

администрация города Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация г. Чебоксары, Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом обратились в Арбитражный суд Чувашской Республики с заявлениями к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии (далее – Управление или Управление ФАС по ЧР) о признании недействительными пунктов 3 и 4 решения от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011.

В обоснование заявления администрация г. Чебоксары указала, что в оспариваемом решении Управление ФАС по ЧР не определило и не указало товарный рынок, на котором совершено правонарушение, повлекшее негативные последствия в виде ограничения конкуренции, поскольку согласно пункту 4                статьи 4 Закона о защите конкуренции под товарным рынком понимается сфера обращения товара, который не может заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Существенные условия договора развития застроенной территории предусмотренные в статье 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации были предусмотрены в проекте  договора при объявлении аукциона.

В соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в договоре развития застроенной территории наряду с указанными в части 3 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия.

С учетом изложенного, условие, предусмотренное в пункте 2.1.9 договора развития застроенной территории соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подписав договор, стороны приняли на себя определенные обязательства, которые в соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации должны исполняться в соответствии с условиями обязательства. При этом Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом  понес расходы на подготовку территории подлежащей развитию к аукциону.

В стоимость затрат, предусмотренных пунктом 2.1.9 проекта  договора развития застроенной территории включены затраты, которые понес бы в любом случае победитель аукциона, а именно: на подготовку проектной документации «Проект планировки территории», предусмотренной статьями 45, 46   Градостроительного кодекса Российской Федерации; на проектную документацию инженерных сетей; по материалам ОВОС; на инженерные геологические изыскания; на услуги по сбору и обработке информации о количестве, местонахождении, условном адресе жилых строений в границах проектируемого микрорайона; на акт выбора земельного участка, на проект границ, на исполнительную съемку земельного участка.

По мнению администрации г. Чебоксары, в договоре развития застроенной территории отсутствуют условия, возлагающие на победителя аукциона несение дополнительных затрат.

Администрация г. Чебоксары также указывает о несоответствии вывода Управления ФАС по ЧР в той части, что администрация г. Чебоксары, включая вышеназванный пункт в условия аукциона ограничило конкуренцию на рынке строительства, если учесть, что договор заключается по результатам аукциона.

В обоснование заявленных требований Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом указал, что пункт 4 решения Управления ФАС по ЧР        от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011 нарушает принцип свободы договора, предусмотренный в статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушает права и законные интересы Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом, поскольку заключение договора от 23.12.2011 № 57 по результатам аукциона, который содержит условие обязывающего застройщика возместить затраты на подготовку территории к аукциону, яв­ляется результатом согласованного волеизъявления лиц, участвовавших в аукционе на право заключения данного договора, победителя аукциона, лиц, отказавшихся принимать уча­стие на поставленных условиях (в том числе и Ростовцев В.В.).          

Третьи лица - МУП «ГУКС», ООО «ИнвестПроект», индивидуальный предприниматель Халилов В.В., Ростовцев В.В., ООО «Лидер» о месте и времени рассмотрения дела в судебном заседании извещены надлежащим образом, однако своих представителей в суд не направили, в связи с чем дело рассматривается без их участия в силу статей 123, 156, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель администрации г. Чебоксары в судебном заседании просил суд признать недействительным пункт 3 решения Управления ФАС по ЧР                              от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011 по ранее изложенным доводам и по доводам, указанным в письменных пояснениях.

Представитель Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом в судебном заседании просил суд признать недействительным пункт 4 решения Управления ФАС по ЧР от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011 по ранее изложенным доводам.

Представитель Управления ФАС по ЧР в судебном заседании просила суд отказать в удовлетворении заявленных требований, пояснив, что решение Управления от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011 является законным и обоснованным.

Заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, в Управление ФАС по ЧР поступило заявление Ростовцева В.В. о неправомерных действиях Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории площадью 19,25 га, ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речка Малая Кувшинка г. Чебоксары на основании распоряжения администрации г. Чебоксары от 17.01.2011 № 2722-р.

Усмотрев в действиях Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом признаков нарушения статей 15, 17 Федерального закона «О защите конкуренции»*,* руководителем Управления приказом № 479 от 06.12.2011 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства                               № 234-АМЗ-2011.

Антимонопольным органом вынесено решение от 23.04.2012 по делу   
№ 234-АМЗ-2011 о выделении в отдельное производство материалов дела                            в отношении МУП «ГУКС», администрации г. Чебоксары, Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом по признакам нарушения            статьи 16 Федерального закона «О защите конкуренции»; производство по делу в отношении Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» прекращено; признано в действиях администрации г. Чебоксары нарушение             пункта 2 части 1 статьи 15  Федерального закона «О защите конкуренции»; признано в действиях Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом нарушение части 2 статьи 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».  

Комиссией Управления ФАС по ЧР установлено, что администрация                      г. Чебоксары, определив в распоряжении от 17.10.2011 № 2722–р обязанность победителя аукциона в течении 10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке территории к аукциону в размере 17 668 562 руб. 00 коп. установила требование к хозяйствующим субъектам, претендующим на заключение договора на развитие застроенной территории, не предусмотренное законодательством Российской Федерации, препятствующие осуществлению деятельности и ограничивающее конкуренцию на рынке жилищного строительства, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».  

В соответствии с частью 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом, проводя аукцион на право заключения договора развития застроенной территории с требованием в течение 10 дней со дня подписания протокола о результатах  аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке территории аукциону в размере 17 668 562 руб. 00 коп. ограничила доступ к участию в торгах, что является нарушением части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Не согласившись с пунктами 3 и 4 решения от 23.04.2012 по делу                 № 234-АМЗ-2011 администрация г. Чебоксары, Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом обратились в арбитражный суд с вышеназванными заявлениями.

Проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, суд считает, что заявленные требования администрации г. Чебоксары и Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом не подлежат удовлетворению на основании следующего.

Согласно положениям части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Следовательно, для признания ненормативных правовых актов, решений, действий государственных органов, органом местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие в совокупности двух условий: несоответствие решений, действий, ненормативных правовых актов государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц закону или иному нормативному правовому акту; нарушение решением, действием, ненормативным правовым актом государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, в соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, изложенными в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушении их изданием прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 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.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции: выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения; предупреждает монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства 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, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Согласно статьям 23, 39 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия: возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства; выдает обязательные для исполнения предписания.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частью 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Как следует из материалов дела, 21.03.2006 между Чебоксарским городским  комитетом по управлению имуществом (заказчик) и МУП «ГУКС» (исполнитель) заключен договор поручения № 3/06-ирд по формированию пакета                       исходно-разрешительной документации на земельные участки под новое строительство.

Согласно условиям данного договора заказчик, в соответствии со статьями 30 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по формированию пакета                                   исходно - разрешительной документации на земельные участки под жилищное строительство в г. Чебоксары, выставляемые на торги.

В пункте 2 договора поручения №3/06-ирд от 21.03.2006 установлено, что стои­мость работ исполнителя - МУП «ГУКС» складывается из затрат по подготовке исходно-разрешительной документации (обязательные платежи в организациях, предприятиях и учреждениях, участвующих согласно законодательству РФ в формировании технической и правовой документации) и оплаты работы исполнителя согласно предельных цен на работы и услуги оказываемые МУП «ГУКС», утвержденные постановлением администрации                г. Чебоксары.

Оплата стоимости работ производится из средств, полученных от               про­ведения торгов (конкурса, аукциона) на основании счета с приложением документов, подтверждающих расходы МУП «ГУКС» (пункт 2.2 договора поручения №3/06-ирд от 21.03.2006).

Срок действия договора установлен до 31.12.2006. Дополнительным соглашением от 10.04.2007 срок действия договора неограничен.

18 марта 2011 года между МУП «ГУКС» и ООО «ИнвестПроект» заключен договор поручения № 18 рзт по формированию пакета исходно – разрешительной документации, по условиям которого, ООО «ИнвестПроект» обя­зуется совершить от имени МУП «ГУКС» за свой счет юридические дей­ствия по формированию пакета исходно-разрешительной документации для организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории на земельный участок ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебоксары.

Согласно пункту 3.2.4 договора поручения № 18 рзт от 18.03.2011 МУП «ГУКС» обязуется оплатить за­траты ООО «ИнвестПроект» по формированию пакета исходно-разрешительной документации в соответствии с условиями и сроками, предусмотренными постановлением главы администрации г. Чебоксары от 10.05.2007 № 87.

21 марта 2011 года между индивидуальным предпринимателем Халиловым В.В. и ООО «ИнвестПроект» заключен договор купли – продажи № 1, по условиям которого индивидуальный предприниматель Халилов В.В. обязуется передать в собственность покупателя - ООО «ИнвестПроект»  в обусловленный договором срок проект планировки по развитию застроенной территории микрорайона «Кувшинка» и исходно-разрешительную документацию, а ООО «ИнвестПроект» обязуется принять и оплатить полученные докумен­ты.

Согласно пункту 4.1 договора купли – продажи № 1 от 21.03.2011  стоимость передавае­мой по данному договору проектной документации определена сторонами в разме­ре 18 000 000 руб. 00 коп.

В случае передачи права на развитие застроенной территории покупателю по итогам аукциона, проводимого администрацией г. Чебоксары покупатель - ООО «ИнвестПроект» обязуется выплатить индивидуальному  предпринимателю Халилову В.В. дополнительное вознаграждение в размере 6 000 000 руб. 00 коп.

22 декабря 2011 года составлен акт приемки выполненных работ между МУП «ГУКС» и ООО «ИнвестПроект» о проведении работы по формированию полного пакета исходно-разрешительной документации для организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории на земельный участок ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка     г. Чебоксары.

22 декабря 2011 года также был подписан акт приема – передачи документов (л.д. 123-124 Том 2) и представлен отчет поверенного -  ООО «ИнвестПроект»  по исполнению договора поручения №18 рзт по формированию пакета исход­но-разрешительной документации от 18.03.2011.

Из данного отчета следует, что в соответствии с условиями договора поручения №18 рзт по формированию пакета исходно-разрешительной документации от 18.03.2011 ООО «ИнвестПроект» по заданию МУП «ГУКС» за свой счет проведена работа по формированию полного пакета                            исходно-разрешительной документации для организации и проведения аукциона на право заключить договор развития застроенной территории на земельный участок ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Ком­сомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебок­сары.

Подтвержденные затраты, как указало ООО «ИнвестПроект» со­ставили            17 336 562 руб. 00 коп. в том числе по выполнению работ: ГУП «ЧувашГИИЗ» - 180 000 руб.00 коп. (договор № 7677 от 16.08.2005 на выполнение работ по инженерно-геологическим изыскани­ям); МУП «Градостроительство» - 29 530 руб.  96 коп. (акт выбора зе­мельного участка, проект границ, исполнительная съемка земельного уча­стка); ООО «Содействие+» -12 154 000 руб. 00 коп. (договор №15 от 20.09.2006 по проектной документации «Проект планировки территории); ООО «Содействие+» - 400 000 руб. 00 коп. (договор б/н от 22.09.2006 по изготовлению макета); ООО «Стройка» - 3 273 031 руб. 00 коп. (договор № 41 от 11.08.2010 по проектной документации рабочего проекта инженерных сетей стадия «П»); ООО «ДОМОСтрой» - 1 100 000 руб. 00 коп. (договор б/н от 06.10.2006 ОВОС); ФГУП «Ростехинвентаризация - федеральное БТИ - 200 000 руб. 00 коп. (договор б/н              от 21.03.2011 по услуге по сбору и обработке информации о количестве, местонахождении, условном адресе жилых строений в гра­ницах проектируемого микрорайона «Кувшинка»).

В письме № 448/1 от 16.03.2011 МУП «ГУКС» сообщило, что ООО «ИнвестПроект» платежным поручением № 000892 от 19.12.2011 оплачены расходы понесенные при формировании исход­но-разрешительной документации в размере 17 586 562 руб. 00 коп., указав, что размер расходов                                ООО «Инвест-Проект» уменьшен на 550 000 руб. 00 коп., т.е. в части уменьшения суммы пре­мии за формирование пакета исходно-разрешительной документации.

Однако, согласно отчету поверенного -  ООО «ИнвестПроект» по исполнению договора поручения №18 рзт по формированию пакета исход­но-разрешительной документации от 18.03.2011 затраты ООО «ИнвестПроект» составляют в размере 17 336 561 руб. 96 коп. МУП «ГУКС» оплатило ООО «ИнвестПроект» 17 586 562 рублей, что на 250 000 руб. 04 коп. больше, чем указывало ООО «ИнвестПроект», следовательно, затраты произведенные МУП «ГУКС» в размере 250 000 руб. 04 коп. являются необоснованными.

Как установлено судом и Комиссией Управления ФАС по ЧР в ходе рассмотрения дела № 234-АМЗ-2011 акт приемки выполненных работ, согласно которому МУП «ГУКС» принимает работы по формированию полного пакета исходно-разрешительной документации для организации и проведения аукциона на право заключить договор раз­вития застроенной территории на земельный -участок ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебоксары, подписан МУП «ГУКС» и ООО «ИнвестПроект» 22.12. 2011.

Следовательно, пакет исходно-разрешительной документации был сформирован только 22.12.2011, в то время как аукцион на право заключить договор развития данной застроенной территории проводился 06.12.2011. Оплата выполненных работ также произведена до принятия МУП «ГУКС» выполненных работ 19.12.2011.

В части 2 статье 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации по договору о развитии застроенной территории 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 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

Договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 настоящего Кодекса.

Из материалов дела следует, что распоряжением администрации г. Чебоксары от 17.01.2011 № 2722-р утверждено провести аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории площадью 19,25 га, ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебоксары.

Согласно пункту 2 данного распоряжения администрацией г. Чебоксары утверждена начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории – 5 000 000 руб. 00 коп., шаг аукциона в размере 250 000 руб. 00 коп., сумма задатка – 3 000 000 руб. 00 коп, проект договора о развитии застроенной территории площадью 19,25 га, ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка              г. Чебоксары.

Приложением к распоряжению администрации г. Чебоксары от 17.01.2011                 № 2722-р является проект договора о развитии застроенной территории в                  г. Чебоксары.

Частями 3 и 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены существенные условия договора о развитии застроенной территории, а именно:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4. В договоре наряду с указанными в части 3 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления.

 Частью 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен запрет включения в договор условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

В пункте 2.1.9 проекта договора о развитии застроенной территории в                        г. Чебоксары предусмотрено, что в течение 10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке территории к аукциону в  размере 17 668 562 руб. 00 коп.

При таких обстоятельствах, как обоснованно пришло к выводу Управление ФАС по ЧР в оспариваемом решении, включение пункта 2.1.9 проекта договора о развитии застроенной территории, согласно которому победитель аукциона должен возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке территории к аукциону в  размере 17 668 562 руб. 00 коп. не основано на нормах действующего законодательства и приводит к несению победителем торгов дополнительных расходов, что                       не допустимо в соответствии с частью 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В письме №  29/02-5548 от 16.12.2011 администрация г. Чебоксары представила сводную таблицу затрат, произведенных при подготовке к аукциону на право заключить договор развития застроенной территории на земельный участок ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебоксары. Помимо затрат, указанных ООО «ИнвестПроект» администрация г. Чебоксары указывает на произведенные затраты как премия за формирование исходно – разрешительной документации индивидуальному предпринимателю Халилову В.В. в размере 250 000 руб. 00 коп. и МУП «ГУКС» за сопровождение проекта в размере 82 000 руб. 00 коп.

Как указывалось ранее, пунктом 2 договора поручения №3/06-ирд установлено, что стоимость работ МУП «ГУКС» складывается из затрат по подготовке исходно-разрешительной документации (обязательные плате­жи в организациях, предприятиях и учреждениях, участвующих согласно законодательству РФ в формировании технической и правовой документа­ции) и оплаты работы МУП «ГУКС», (согласно предельных цен, утвер­жденных постановлением администрации г. Чебоксары).

Премия за формирование исходно-разрешительной документации и сопровождение проекта не являются обязательными платежами в организациях, предприятиях и учреждениях, участвующих согласно законодательству Российской Федерации в формировании технической и правовой документации, следовательно включение в затраты стоимости такой премии и сопровождения проекта является необоснованным.

Кроме того, заявители в нарушение части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представили суду доказательств, подтверждающих понесение затрат: в сумме 29 530 руб. 96 коп. по акту выбора земельного участка, проекта границ, исполнительной съемки земельного участка с МУП «Градостроительство»;  в сумме 12 154 000 руб. 00 коп. по договору № 15 от 20.09.2006 по проектной документации «Проект планировки территории»; 250 000 руб. 00 коп. за выплату премии за формирование                          исходно – разрешительной документации индивидуальному предпринимателю Халилову В.В.; 82 000 руб. 00 коп. за сопровождение проекта  МУП «ГУКС».

В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

 Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

В пункте 5 данной статьи предусмотрено, что результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Следовательно, акт выбора зе­мельного участка выдается органом местного самоуправления, при этом плата за подготовку акта не взимается. Включение стоимости акта выбора земельного участ­ка, стоимости установления проекта границ в затраты, понесенные при формировании  исходно-разрешительной документации необоснованно, так как данные затраты не предусмот­рены в качестве обязательных платежей в соответствии с законодательст­вом Российской Федерации.

Таким образом, администрацией г. Чебоксары распоря­жением от 17.10.2011 №2722-р установлены такие условия договора о раз­витии застроенных территорий, которые влекут собой дополнительные не­обоснованные расходы победителя аукциона.

Пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установле­но, что органам местного самоуправления, иным осуществляющим функ­ции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

На основании изложенного, суд считает, что  администрация г. Чебоксары, указав в распоря­жении от 17.10.2011 № 2722-р обязанность победителя аукциона в течении в 10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке территории к аукциону в размере 17 668 562 руб. 00 коп. установила требование к хозяйствующим субъектам, претендующим на заключение договора на развитие застроенной террито­рии, не предусмотренное законодательством Российской Федерации, создающее  препятствие в осуще­ствлении деятельности и ограничивающее конкуренцию на рынке жилищ­ного строительства, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Из материалов дела следует, что в официальном печатном издании «Чебоксарские новости» №121 от 01.11. 2011  Чебоксарским городским комитетом по управле­нию имуществом  было размещено извещение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии, застроенной территории площадью 19,25 га, ограниченной улицами Эгерский бульвар, Ленинского Комсомола, Машиностроительный проезд, речкой Малая Кувшинка г. Чебоксары в соответствии с распоря­жением администрации г. Чебоксары от 17.10.2011                   № 2722-р. Указанное изве­щение о проведении открытого аукциона также было  размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru. Согласно данному извещению начальная цена права на заключение договора о развитии застроенной территории - 5 000 000 руб. 00 коп.

Как было указано ранее частью 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен запрет включения в договор о развитии застроенной территории условия о передаче в государственную или муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнитель­ные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправ­ления.

Пунктом 2.1.9 проекта договора о развитии застроенной территории установлено, что в течение 10 дней со дня подписания протокола о резуль­татах аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управ­лению имуществом сумму расходов, произведенных при подготовке тер­ритории к аукциону в размере 17 668 562 руб. 00 коп.

Как установлено судом и Комиссией Управления ФАС по ЧР в ходе рассмотрения дела № 234-АМЗ-2011 вышеназванное требование                                    не предусмотрено законодательством Российской Федерации и оно препятствует осуществлению дея­тельности и ограничивает конкуренцию на рынке жилищного строительст­ва.

В соответствии с частью 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами  ограни­чение доступа к участию в торгах.

Чебоксарский городской комитет по управ­лению имуществом, проводя аукцион на право заключить договор раз­вития застроенной территории с требованием в течение 10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возместить Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом сумму расходов, произ­веденных при подготовке территории к аукциону в размере 17 668 562 руб­. 00 коп.  ограничила доступ к участию в торгах, что является нарушением части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, доводы администрации г. Чебоксары и Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом, изложенные в заявлениях                         не опровергают правомерность выводов Управления ФАС по ЧР в оспариваемом решении.

В случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования  (Часть 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

На основании изложенного в удовлетворении заявлений администрации                    г. Чебоксары и Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом следует отказать.

При подаче заявлений в арбитражный суд администрация г. Чебоксары и Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом подлежат освобождению от уплаты государственной пошлины в силу подпунктов 1, 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, в связи с чем взыскание с заявителей не производится, при этом суд учитывает освобождение Управление ФАС по ЧР в силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины в федеральный бюджет.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

в удовлетворении заявлений администрации города Чебоксары Чувашской Республики, Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом                    о признании недействительными пунктов 3 и 4 решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии от 23.04.2012 по делу № 234-АМЗ-2011 отказать.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Чувашской Республики в течение месяца с момента его принятия.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья                                                                                                         А.А. Афанасьев