

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 06.04.2012 года

В полном объеме решение изготовлено 16.04.2012 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...> – и.о. руководителя Кировского УФАС;

<...> – начальника отдела КРЗ Кировского УФАС;

<...> – главного специалиста – эксперта отдела КРЗ;

<...> – специалиста отдела КРЗ Кировского УФАС;

в присутствии:

<...> – начальника Управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова (удостоверение);

<...> – представителя Управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова и Администрации города Кирова по доверенности;

<...> – директора ООО компания «Росси»;

<...>- представителя Прокуратуры Кировской области;

рассмотрев дело № 48/03-12, возбужденное по признакам нарушения администрацией города Кирова (610000, г. Киров, ул. Воровского, 39) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с изданием распоряжения от 03.08.2011 года № 84-пзр «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-2207 и признании утратившим силу распоряжения заместителя главы администрации города Кирова от 24.04.2009 № 631-зр», а также по признакам нарушения управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова (610000, г. Киров, ул. Воровского, 39) и ООО компания «Росси» (610035, г. Киров, пер. Базовый, 12) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с заключением соглашения от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-16/483/2008-233 от 08.09.2008,

**УСТАНОВИЛА:**

Прокуратура Кировской области направила в Кировское УФАС письмо от 28.02.2012 года № 07-08-2012 «О даче заключения о нарушениях антимонопольного законодательства».

Проведенной прокуратурой области проверкой соблюдения администрацией города Кирова федерального законодательства при предоставлении земельных участков выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, которые выразились в следующем.

На основании распоряжения заместителя главы администрации г. Кирова от 06.05.2008 года № 416-зр ООО «Росси» предоставлен в аренду земельный участок № 43:40:000731:0065, расположенный по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Советская, 58 «а», для строительства здания мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной стоянкой боксового типа, с предварительным согласованием места размещения объекта.

17.07.2008 года на основании указанного распоряжения УДМС г. Кирова с ООО «Росси» заключен договор аренды данного земельного участка, зарегистрированный в УФРС по Кировской области. В соответствии с ч. 5 ст. 30 Земельного кодекса РФ торги на право заключения договора аренды не проводились.

28.09.2011 года на основании заявления ООО «Росси» УДМС г. Кирова заключило соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 17.07.2008 года, в соответствии с которым п. 1.3. договора аренды изложен в следующей редакции: «Данный участок предоставляется для строительства группы многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, подземными парковками боксового типа».

Соглашение зарегистрировано в УФРС по Кировской области 13.10.2011 года.

В материалы дела также представлено распоряжение первого заместителя главы администрации г. Кирова от 03.08.2011 года № 84-пзр «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-2207 и признании утратившим силу распоряжения заместителя главы администрации города Кирова от 24.04.2009 № 631-зр».

Как следует из соглашения от 28.09.2011 года данное соглашение заключено на основании указанного распоряжения администрации г. Кирова.

Земельный участок с кадастровым номером 43:40:000731:0065 предоставляется ООО «Росси» для жилищного строительства без применения обязательных торгов.

Приказом исполняющего обязанности руководителя Управления ФАС по Кировской области от 26.03.2012 года № 197 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 48/03-12 по признакам нарушения администрацией города Кирова (далее также – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с изданием распоряжения от 03.08.2011 года № 84-пзр «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-2207 и признании

утратившим силу распоряжения заместителя главы администрации города Кирова от 24.04.2009 № 631-зр», а также по признакам нарушения управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова (далее также - УДМС) и ООО компания «Росси» (далее также – ООО «Росси») статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с заключением соглашения от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-16/483/2008-233 от 08.09.2008.

Определением от 26.03.2012 года дело № 48/03-12 назначено к рассмотрению на 06.04.2012 года на 10 часов 00 минут. К участию в деле в качестве ответчиков привлечены: Администрация города Кирова; Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова; ООО компания «Росси».

Ответчики по делу представили запрашиваемые документы.

В пояснениях от 03.04.2012 года УДМС указывает на отсутствие признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции. Указывает, что на момент заключения соглашения от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 17.07.2008 года № 56182 земельный участок был предоставлен по договору аренды, кроме того, на земельном участке находился объект недвижимости, находящийся в собственности ООО компания «Росси». Указывает, что ранее, распорядившись земельным участком, муниципальное образование не имело правовых оснований для передачи права пользования (аренды) земельным участком иным лицам, кроме ООО компания «Росси», являющегося арендатором земельного участка и собственником недвижимого имущества, расположенного на нем. Отмечает, что УДМС не имело правовых оснований для отказа в подписании соглашения о внесении изменений в договор с учетом поступления от ООО компания «Росси» заявления от 20.09.2011 года вх. № 10679.

Администрация города Кирова в пояснениях от 03.04.2012 года ссылается на отсутствие признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции. Указывает, что издание заместителем главы администрации г. Кирова распоряжения от 03.08.2011 года № 84-пзр, которым подтвержден основной вид разрешенного использования земельного участка, предусмотренный градостроительным регламентом, не влияло и не могло влиять на предмет и положения договора аренды от 17.07.2008 № 56182 земельного участка с кадастровым номером 43:40:000731:0065 по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Советская, д. 58А, заключенный с ООО компания «Росси», регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года.

В пояснениях ООО компания «Росси» указало на хронологический порядок принятия актов Администрацией города Кирова и заключения договоров, также указало на то, что в настоящее время ведется строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения.

Заслушав пояснения, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

Постановлением главы администрации города Кирова от 29.12.2007 года № 4710-П

«О предварительном согласовании ООО «Компания «Росси» места размещения объекта на земельном участке по ул. Советской, 58а, Нововятского района г. Кирова» утвержден «Акт о выборе земельного участка от 15.05.2007 № 21-09-925. ООО компания «Росси» предварительно согласовано место размещения объекта (здание мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной автостоянкой боксового типа) на земельном участке № 43:40:0009731:А со следующими характеристиками: местоположение – ул. Советская, 58а; площадь – 7182 кв.м.; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование - размещение объектов, предусмотренных в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур; фактическое использование (вид разрешенного использования) – здание мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной автостоянкой боксового типа.

Распоряжением заместителя главы администрации г. Кирова от 06.05.2008 года № 416-зр на основании постановления главы администрации г. Кирова от 29.12.2007 года № 4710-П ООО «Компания «Росси» предоставлен в аренду земельный участок № 43:40:000731:0065, расположенный по адресу: г. Киров, Нововятский район, ул. Советская, 58 «а», для строительства объекта. Характеристика земельного участка в соответствии с распоряжением: местоположение – ул. Советская, 58а; площадь – 7182 кв.м.; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование - размещение объектов, предусмотренных в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур; фактическое использование (вид разрешенного использования) – здание мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной автостоянкой боксового типа

В соответствии с ч. 1 ст. 30 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 30 ЗК РФ.

Процедура предоставления земельного участка ООО компания «Росси» соответствует процедуре предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

На основании распоряжения заместителя главы администрации г. Кирова от 06.05.2008 года № 416-зр 17.07.2008 года УДМС г. Кирова с ООО «Росси» заключен договор аренды от 17.07.2008 года № 56182 земельного участка с кадастровым номером 43:40:000731:0065 (далее также – договор аренды).

Договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.09.2008 года за № 43-43-16/483/2008-233.

В соответствии с пунктом 1.3. договора аренды участок предоставляется для размещения здания мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной стоянкой боксового типа (строительство).

24.04.2009 года заместителем главы администрации г. Кирова издано распоряжение № 631-зр «об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-678», которым утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 43:40:000731:0065.

Из градостроительного плана следует назначение объекта капитального строительства – здание мотеля с торгово-офисными помещениями, подземной автостоянкой боксового типа. Также из градостроительного плана следует, что основные виды разрешенного использования градостроительным регламентом не установлены, также как и условно разрешенные виды и вспомогательные виды.

15.02.2010 года ООО компания «Росси» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства – мотель с торгово-офисными помещениями, подземной автостоянкой, назначение: нежилое, 2 (по проекту) – этажный, площадь застройки 413, 1 кв.м., степень готовности 6%, адрес: Кировская область, г. Киров, Нововятский район, ул. Советская, д. 58а, кадастровый номер <...> :40:000731:0065:33:401:002:000253330:0100.

03.08.2011 года первым заместителем главы администрации г. Кирова издано распоряжение от 03.08.2011 года № 84-пзр «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-2207 и признании утратившим силу распоряжения заместителя главы администрации города Кирова от 24.04.2009 № 631-зр», которым утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 43:40:000731:0065.

Из градостроительного плана следует, что градостроительный регламент земельного участка в границах территориальной зоны Ж-3Б (Зона секционной многоэтажной жилой застройки) установлен в составе правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Киров», утвержденных решением Кировской городской Думы от 29.04.2009 года № 28/10 и от 23.12.2009 года № 36/4.

В составе градостроительного плана представлена информация о перечнях основных видов разрешенного использования земельного участка, условно разрешенных видах использования и вспомогательных.

20.09.2011 года ООО компания «Росси» обращается в УДМС г. Кирова с заявлением, которое зарегистрировано за вх. № 10679, в котором просит подготовить дополнительное соглашение к договору аренды о смене вида разрешенного использования, вместо объекта «Здание мотеля с торгово-офисными помещениями подземной парковкой боксового типа» заменить на объект: «Группа многоквартирных жилых домов».

28.09.2011 года УДМС г. Кирова и ООО компания «Росси» подписано соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 г.

Данное соглашение зарегистрировано в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2011 года за № 43-43-16/551/2001-405.

Как следует из соглашения от 28.09.2011 года данное соглашение заключено на основании распоряжения от 03.08.2011 года № 84-пзр.

В соответствии с указанным соглашением с 03.08.2011 пункт 1.3. договора аренды изложен в следующей редакции: «1.3. Данный земельный участок предоставляется для строительства группы многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, подземными парковками боксового типа».

Таким образом, с момента заключения соглашения к договору аренды изменена цель предоставления земельного участка со строительства нежилого объекта на строительство объекта жилищного строительства.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ земельные участки для жилищного строительства из земель находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

Следовательно, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей жилищного строительства может быть приобретен исключительно на торгах.

В связи с заключением соглашения от 28.09.2011 года ООО компания «Росси» получило возможность осуществления жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 43:40:000731:0065 без необходимости участия в торгах для получения прав на земельные участки для целей жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления 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, в соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 15 запрещается создание дискриминационных условий.

В соответствии с п. 8 ст. 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Кроме того, в соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с 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.

Предоставление возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту в нарушение установленной федеральным земельным законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Росси» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Довод администрации г. Кирова и УДМС о том, что требования ст. 30.1 Земельного кодекса РФ применимы только в случае первичного предоставления земельного участка для целей жилищного строительства отклонен комиссией Кировского УФАС как необоснованный, на том основании, что Федеральным законом от 18.12.2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 15 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» изложен в новой редакции, согласно которой до 30.12.2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, при одновременном соблюдении следующих условий: соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004; соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

В данном случае таких обстоятельств комиссией Кировского УФАС не установлено.

При решении вопроса о наличии в действиях Администрации города Кирова признаков нарушения антимонопольного законодательства комиссия Кировского УФАС приходит к следующему выводу.

Не смотря на то, что в тексте соглашения от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка указано, что данное соглашение заключено на основании распоряжения первого заместителя главы администрации города Кирова от 03.08.2011 года № 84-пзр, фактически указанное распоряжение не изменяет цель предоставления земельного участка, определенную в договоре аренды, не возлагает на арендодателя и арендатора обязательств по внесению изменений в договор аренды.

Указанным распоряжением утвержден градостроительный план земельного участка в соответствии с решениями Кировской городской Думы от 29.04.2009 года № 28/10 и от 23.12.2009 года № 36/4. Содержащаяся в распоряжении информация

об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка предполагает осуществление как жилищного, так и иного строительства.

В связи с чем, комиссия Кировского УФАС приходит к выводу об отсутствии нарушений антимонопольного законодательства в действиях Администрации города Кирова в связи с изданием распоряжения от 03.08.2011 года № 84-пзр и необходимости прекращения рассмотрения дела в отношении данного ответчика.

Комиссия приходит к выводу о нарушении требований пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова в связи с заключением 28.09.2011 года соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года, поскольку данными действиями созданы необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Росси» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Обстоятельства настоящего дела свидетельствуют о наличии договоренности между Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО компания «Росси», содержащейся в соглашении от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года, в том значении, которое указано в п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции, и не допустимого в соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции, поскольку оно может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При решении вопроса о возможностях устранения нарушений антимонопольного законодательства комиссия Кировского УФАС приходит к выводу о том, что в данном случае устранение нарушений возможно путем обращения антимонопольного органа в суд с требованием о признании недействительным соглашения от 28.09.2011 г.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 частью 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

## **РЕШИЛА:**

1. Рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации города Кирова прекратить в связи с отсутствием в ее действиях нарушений требований антимонопольного законодательства.
2. Признать в действиях Управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова факт нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в заключении 28.09.2011 года соглашения о внесении изменений в договор аренды



земельного участка регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года, поскольку данными действиями созданы необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО компания «Росси» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

3. Признать факт нарушения Управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО компания «Росси» статьи 16 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в соглашении от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года, поскольку данным соглашением созданы необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Росси» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
4. Обратиться в суд с требованием о признании недействительным соглашения от 28.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-16/483/2008-233 от 08.09.2008 года.
5. Рассмотреть вопрос о возбуждении дел об административных нарушениях.

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.*