

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 3-09/55-2016 О НАРУШЕНИИ

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«16» августа 2016 г.

г. Пенза

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Демидова Е.Н.

УСТАНОВИЛ:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенской области поступила информации в отношении администрации Городищенского района Пензенской области (далее – Администрация) по вопросу нарушения требований действующего законодательства РФ при предоставлении в аренду хозяйствующим субъектам земельных участков для жилищного строительства.

Из анализа представленных документов и информации установлено следующее.

21.05.2014 в администрацию Городищенского района Пензенской области поступило обращение ООО «Стройкомплекс+К» (далее – Общество) с просьбой предоставить в аренду на 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 58:07:0031901:705 площадью 656, 00 кв.м. в 230 м по направлению на юго-восток от ориентира: Пензенская область, Городищенский район, г. Сурск, ул. Мичурина, 34 (далее – Земельный участок) для строительства малоэтажных жилых домов для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

03.06.2014 в газете «Пензенская правда» № 41 опубликовано объявление, согласно которому Администрация извещает о возможности предоставления в аренду сроком на 11 месяцев Земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Заявления принимаются в течение месяца со дня опубликования объявления.

Рассмотрев заявление директора ООО «Стройкомплекс+К» Кузьмичева С.А., руководствуясь, в том числе, статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием других заявлений о предоставлении данного земельного участка в аренду после опубликования сообщения в газете «Пензенская правда» от 03.06.2014 № 41, Администрацией вынесено постановление от 04.07.2014 № 1101п о предоставлении Земельного участка в аренду ООО «Стройкомплекс+К» сроком на 11 месяцев для индивидуального жилищного строительства.

В ту же дату 04.07.2014 между Администрацией (арендодатель) и ООО «Стройкомплект+К» (Арендатор) заключен договор аренды Земельного участка № б/н/ (далее – Договор аренды), а также составлен акт приема-передачи..

В соответствии с пунктом 1.3. Договора аренды и пунктом 2 акта приема-передачи земельный участок предоставляется для индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 3.4.3. Договора аренды установлено, что Арендатор обязан использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

По истечении 2 дней со дня заключения Договора аренды Администрацией вынесено постановление от 07.07.2014 № 74 об изменении вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» на условно разрешенный вид использования земельного участка «для жилищного строительства».

ООО «Стройкомплекс+К» в Администрацию подано заявление от 07.07.2014 исх. № 49 с просьбой выдать разрешение на строительство на Земельном участке 2-квартирного одноэтажного каркасного жилого дома.

Также Обществом в Администрацию подано заявление о выдаче градостроительного плана на Земельный участок.

Рассмотрев заявление ООО «Стройкомплект+К», Администрацией вынесено постановление от 09.07.2014 № 1141п об утверждении градостроительного плана Земельного участка, в соответствии с которым на данном участке предусматривается строительство 2-х квартир жилого дома.

14.07.2014 Администрацией Обществу выдано разрешение на строительство № RU-58507101-72-140714, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешает строительство 2-квартирного жилого дома на Земельном участке. Срок действия разрешения – до 14.11.2014.

В последующем ООО «Стройкомплект+К» обращается в Администрацию с заявлением от 04.08.2014 исх. № 71 с просьбой ввести в эксплуатацию расположенный на земельном участке двухквартирный жилой дом.

В дату обращения с указанным заявлением (04.08.2014) Обществу выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU-58507102-22-040814, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, разрешает ввод в эксплуатацию построенного двухквартирного жилого дома общей площадью 43,4 кв.м., расположенного по адресу Земельного участка.

25.11.2014 в Администрацию поступило заявление Общества (вх. № 10351) с просьбой расторгнуть Договор аренды в связи с вводом в эксплуатацию жилого дома, расположенного на Земельном участке.

28.11.2014 между Арендатором и Арендодателем было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 04.07.2014, а также составлен акт приема-передачи.

Исходя из изложенного, Земельный участок фактически был предоставлен не для индивидуального жилищного строительства, как указано в Договоре аренды, а для строительства 2-х квартир жилого дома.

Согласно части 3 статьи 30.1 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса РФ продажа земельных участков для строительства или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется на аукционах за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4. статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 данным Кодексом.

Документы, свидетельствующие о возможном предоставлении ООО «Стройкомплект+К» Земельного участка без проведения торгов, в антимонопольном органе отсутствуют.

Кроме того, частью 6 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что в случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Вместе с тем, исходя из представленной информации разработка проектной документации на построенный на Земельном участке 2-х квартирный жилой дом, осуществлена в отсутствие градостроительного плана.

Непроведение Администрацией торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на

соответствующем товарном рынке, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Изложенное свидетельствует о том, что действия Администрации и ООО «Стройкомплект+К» по заключению Договора аренды для индивидуального жилищного строительства, изменению вида разрешенного использования Земельного участка на жилищное строительство с последующим строительством на Земельном участке 2-х квартирного жилого дома, не были самостоятельными или случайными, а являлись следствием заключения и участия в соглашении, направленном на предоставление Обществу Земельного участка для жилищного строительства в нарушение требований действующего законодательства РФ без проведения торгов, что приводит (может привести) к ограничению доступа на товарный рынок в сфере жилищного строительства иных хозяйствующих субъектов.

Пунктом 4 статьи 16 **Федерального закона** от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Данное соглашение может быть составлено как в письменной, так и в устной форме ([п. 18 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции).

Таким образом, в действиях Администрации и ООО «Стройкомплект+К» усматриваются признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Пензенского УФАС России от 11 августа 2016 года № 130 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией Городищенского района Пензенской области и ООО «Стройкомплекс+К» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 3-09/55-2016 к рассмотрению на **12.09.2016 в 14 часов 30 мин.** по адресу: г. Пенза, ул. Урицкого, дом 127, каб. 101.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 3-09/55-2016 в качестве:

ОТВЕТЧИКОВ:

1. администрацию Городищенского района Пензенской области (442310, Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Комсомольская, д.40),
2. общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплекс+К» (ИНН 5803025185, 442544, Пензенская область, г. Кузнецк, ул. Сухановская, д. 15).

3. Администрации Городищенского района Пензенской области представить в срок до **06.09.2016** следующие документы и информацию:

3.1. Письменные объяснения по вопросу необходимости изменения вида разрешенного использования Земельного участка на вид «для жилищного строительства» со ссылкой на нормативные правовые акты и приложением подтверждающих документов;

3.2. Копию заявления ООО «Стройкомплект+К» о выдаче градостроительного плана на Земельный участок со всеми приложениями;

3.3. Иные документы, материалы и пояснения, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.

4. ООО «Стройкомплект+К» представить в срок до **06.09.2016** следующие документы и информацию:

4.1. Копию договора на разработку проектной документации, в соответствии с которой осуществлено строительство двухквартирного жилого дома на Земельном участке;

4.2. Иные документы, материалы и пояснения, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.

Явка лиц участвующих в деле или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Все документы представляются в подлинниках или надлежаще заверенных копиях с сопроводительным письмом за подписью руководителя предприятия.

Непредставление запрашиваемой информации либо представление заведомо недостоверных сведений влечет за собой ответственность, предусмотренную статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии