

## РЕШЕНИЕ

по делу № 133/05-15

г. Киров

Резолютивная часть решения оглашена 26 февраля 2016 года

В полном объеме решение изготовлено 3 марта 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Кировского УФАС России) в составе: Председателя Комиссии – <...> – руководителя управления, Членов Комиссии – <...> – начальника отдела контроля органов власти, <...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, <...> – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 133/05-15 по материалам, направленным Вятскополянской межрайонной прокуратурой (612960, г. Вятские Поляны, ул. Ленина, д. 176-а), по признакам нарушения Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области (612964, Кировская область, г. Вятские Поляны, ул. Гагарина, д. 28) и ООО «Авангард» (612950, Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Набережная, д. 2-а) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении соглашений от 26.09.2014 об изменении и дополнении договоров аренды земельного участка № 2568 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2567 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014, № 2576 от 17.03.2014,

в отсутствие представителя ответчика – Управления земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области, надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела № 133/05-15;

в отсутствие представителя ответчика – общества с ограниченной ответственностью «Авангард», надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела № 133/05-15;

в отсутствие заявителя – Вятскополянской межрайонной прокуратуры Кировской области, надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела № 133/05-15,

в отсутствие заинтересованных лиц – <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, надлежащим образом извещенных о дате, месте и времени рассмотрения дела № 133/05-15,

**УСТАНОВИЛА:**

Вятскополянской межрайонной прокуратурой в адрес Кировского УФАС России были направлены материалы проверки на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков администрацией Вятскополянского района Кировской области.

Из материалов следует, что на основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 289 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:319), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2568. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 316 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:320), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2575. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 288 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:306), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 28, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2566. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 290 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:322), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 23, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2567. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 315<...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:309), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 34, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2577. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 319<...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:321), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2576. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

Права аренды по перечисленным соглашениям зарегистрированы в Управлении Росреестра по Кировской области в период с 28.03.2014 по 01.04.2014.

04.04.2014 между приобретателями земельных участков, указанными физическими лицами, и ООО «Авангард» с согласия администрации Вятскополянского района заключены договоры переуступки права аренды земельного участка.

В период с 28.04.2014 по 30.04.2014 проведена государственная регистрация аренды на рассматриваемые земельные участки в связи с уступкой прав и обязанностей по договору аренды с сохранением вида разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

03.07.2014 на основании постановлений № 911, 912, 914, 915, 916 администрацией Вятскополянского района были выданы в адрес ООО «Авангард» разрешения на строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Кировская область, Вятскополянский район, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 23, 25, 34, 29, 28 – соответственно) сроком на 1 год.

11.08.2014 на основании постановления № 1111 администрацией Вятскополянского района было выдано в адрес ООО «Авангард» разрешение на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Кировская область, Вятскополянский район, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 27) сроком на 1 год.

Постановлениями администрации Вятскополянского района от 11.09.2014 № 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, по заявлениям ООО «Авангард» от 10.09.2014 установлено разрешенное использование земельных участков –

многоквартирные отдельно стоящие и секционные дома высотой 2 и 3 этажа.

По заявлениям ООО «Авангард» от 26.09.2014 соответствующие изменения в части вида разрешенного использования соглашениями от 26.09.2014 были внесены в ранее заключенные с физическими лицами договоры аренды.

Регистрация соглашений об изменении договоров аренды в части вида разрешенного использования была осуществлена 07.10.2014.

Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресам:

ул. Солнечная, д. 23 выдан постановлением администрации № 1652 от 17.11.2014;

ул. Солнечная, д. 25 – постановлением администрации № 1121 от 13.08.2014;

ул. Солнечная, д. 27 – постановлением администрации № 1534 от 23.10.2014;

ул. Солнечная, д. 28 – постановлением администрации № 1080 от 04.08.2014;

ул. Солнечная, д. 29 – постановлением администрации № 1363 от 26.09.2014;

ул. Солнечная, д. 34 – постановлением администрации № 1003 от 23.07.2014.

По указанным адресам в период с 23.09.2014 по 26.12.2014 между администрацией Вятскополянского района и ООО «Авангард» были заключены муниципальные контракты на приобретение жилых помещений (квартир) в рамках областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2013-2017 годы на территории Краснополянского городского поселения Вятскополянского района Кировской области на общую сумму 28 948 800 (двадцать восемь миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот) рублей.

По заявлению ООО «Авангард» 30.01.2015 между сторонами было заключены соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков № 2576 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014. Передача имущества по указанным договорам аренды Управлению земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области была осуществлена по актам приема-передачи от 01.01.2015 г.

По заявлению ООО «Авангард» 27.07.2015 между сторонами было заключены соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков № 2567 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2568 от 14.03.2014. Передача имущества по указанным договорам аренды Управлению земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области была осуществлена по актам приема-передачи от 27.07.2015 г.

Учитывая тот факт, что в действиях администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард», выразившихся в заключении соглашений от 26.09.2014 об изменении и дополнении договоров аренды земельного участка № 2568 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2567 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014, № 2576 от 17.03.2014, без проведения процедуры

торгов, содержались признаки нарушения ст. 16 Федерального закона «О защите конкуренции», приказом от 14.12.2015 № 373 в отношении органа местного самоуправления и Общества было возбуждено производство по делу № 133/05-15.

Определением от 14.12.2015 г. рассмотрение дела № 133/05-15 назначено на 13 января 2016 года.

На заседании Комиссии ответчик по делу – администрация Вятскополянского района Кировской области пояснила, что надлежащим ответчиком по делу № 133/05-15 является Управление земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района, подписавшее договоры аренды земельных участков и которое наделено статусом юридического лица в соответствии с п. 1.1 Положения об Управлении земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района, утв. решением Вятскополянской районной Думы от 21.12.2007 № 91 и реализует права собственника по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, в том числе и как арендодателя (п. 1.7, 2.3 Положения).

Администрация считает процедуру передачи земельных участков в аренду с последующей уступкой прав и изменением вида разрешенного использования в рамках предусмотренного зонирования территорий соответствующей требованиями нормам земельного и градостроительного законодательства. На основании поступивших от граждан заявлений о предоставлении в аренду земельных участков администрацией была осуществлена публикация в газете «Вятско-Полянская правда» от 30.01.2014 № 12(12836) о наличии вакантных земельных участков. Таким образом, принцип публичности процедуры был соблюден.

Представитель ответчика – ООО «Авангард» поддержал доводы администрации, дополнительно пояснил, что переуступка прав и обязанностей по договорам аренды была произведена по инициативе граждан, при процедуре государственной регистрации соглашений о внесении изменений в договоры аренды в части изменения разрешенного использования земельных участков никаких замечаний у регистрирующего органа не возникало. Считают, что сделка соответствует закону.

Заинтересованное лицо – <...> – направило письменные пояснения, из которых следует, что она как физическое лицо приобрела в аренду земельный участок для индивидуального жилищного строительства. Утверждает, что переуступка прав аренды Земельным кодексом не запрещена, не предусмотрено ограничений по категории граждан. Для участия в ОАП «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2013-2017 г.г. было предложено данный участок использовать под строительство многоквартирного дома, так как сроки реализации программы были очень короткие, а оформление документации по приобретению земельного участка, документации на строительство многоквартирного дома, само строительство занимает достаточно много времени, то было принято решение сделать переуступку права аренды ООО «Авангард». Данная организация является единственной строительной организацией на территории Краснополянского городского поселения.

Аналогичные пояснения поступили и от иных заинтересованных лиц – <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

Определением от 13.01.2016 рассмотрение дела № 133/05-15 отложено на 11 февраля 2016 года в связи с заменой ненадлежащего ответчика – администрации Вятскополянского района Кировской области на Управление земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области.

Лица, участвующие в деле, поддержали ранее изложенные доводы.

Определением от 11.02.2016 рассмотрение дела № 133/05-15 отложено на 26 февраля 2016 года в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела.

Копии заключения об обстоятельствах дела № 133/05-15 направлены лицам, участвующим в деле, 15.02.2016.

В соответствии с ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Ответчики по делу – Управление земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард» направили письменные ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие, а также пояснили, что пояснений и доводов в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, не имеют.

Заявитель и заинтересованные лица письменных пояснений не направили.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о возможности окончания рассмотрения дела № 133/05-15 о нарушении антимонопольного законодательства.

Изучив материалы дела, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 289 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:319), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2568. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 316 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:320), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2575. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 288 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:306), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 28, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2566. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 14.03.2014 № 290 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:322), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 23, для индивидуального жилищного строительства.

14.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2567. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 315 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:309), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 34, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2577. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

На основании постановления администрации Вятскополянского района Кировской области от 17.03.2014 № 319 <...> по письменному заявлению предоставлен в аренду земельный участок (кадастровый номер <...> :07:020105:321), общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу:

Кировская область, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, для индивидуального жилищного строительства.

17.03.2014 г. на основании указанного постановления Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и <...> заключен договор аренды земельного участка № 2576. Срок действия договора составляет 10 лет (п. 2.1 Договора).

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на момент заключения договоров аренды были установлены статьей 30.1 Земельного кодекса РФ (в ред. от 28.12.2013).

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в ред. от 28.12.2013) 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 [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), [пунктом 2.1 статьи 30](#) и [пунктом 27 статьи 38.1](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в ред. от 28.12.2013) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

Указанные земельные участки переданы без проведения процедуры торгов в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ (в ред. от 28.12.2013).

Права аренды по перечисленным соглашениям зарегистрированы в Управлении Росреестра по Кировской области в период с 28.03.2014 по 01.04.2014.

04.04.2014 между приобретателями земельных участков, указанными физическими лицами, и ООО «Авангард» с согласия администрации Вятскополянского района заключены договоры переуступки права аренды земельного участка.

В период с 28.04.2014 по 30.04.2014 проведена государственная регистрация аренды на рассматриваемые земельные участки в связи с уступкой прав и обязанностей по договору аренды с сохранением вида разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

03.07.2014 на основании постановлений № 911, 912, 914, 915, 916 администрацией Вятскополянского района были выданы в адрес ООО «Авангард» разрешения на строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Кировская область, Вятскополянский район, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 23, 25, 34, 29, 28 – соответственно) сроком на 1 год.

11.08.2014 на основании постановления № 1111 администрацией Вятскополянского района было выдано в адрес ООО «Авангард» разрешение

на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Кировская область, Вятскополянский район, пгт. Красная Поляна, ул. Солнечная, д. 27) сроком на 1 год.

Постановлениями администрации Вятскополянского района от 11.09.2014 № 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, по заявлениям ООО «Авангард» от 10.09.2014 установлено разрешенное использование земельных участков – многоквартирные отдельно стоящие и секционные дома высотой 2 и 3 этажа.

По заявлениям ООО «Авангард» от 26.09.2014 соответствующие изменения в части вида разрешенного использования соглашениями от 26.09.2014 были внесены в ранее заключенные с физическими лицами договоры аренды.

Регистрация соглашений об изменении договоров аренды в части вида разрешенного использования была осуществлена 07.10.2014.

Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресам:

ул. Солнечная, д. 23 выдан постановлением администрации № 1652 от 17.11.2014;

ул. Солнечная, д. 25 – постановлением администрации № 1121 от 13.08.2014;

ул. Солнечная, д. 27 – постановлением администрации № 1534 от 23.10.2014;

ул. Солнечная, д. 28 – постановлением администрации № 1080 от 04.08.2014;

ул. Солнечная, д. 29 – постановлением администрации № 1363 от 26.09.2014;

ул. Солнечная, д. 34 – постановлением администрации № 1003 от 23.07.2014.

По указанным адресам в период с 23.09.2014 по 26.12.2014 между администрацией Вятскополянского района и ООО «Авангард» были заключены муниципальные контракты на приобретение жилых помещений (квартир) в рамках областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2013-2017 годы на территории Краснополянского городского поселения Вятскополянского района Кировской области на общую сумму 28 948 800 (двадцать восемь миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот) рублей.

По заявлению ООО «Авангард» 30.01.2015 между сторонами было заключены соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков № 2576 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014. Передача имущества по указанным договорам аренды Управлению земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области была осуществлена по актам приема-передачи от 01.01.2015 г.

По заявлению ООО «Авангард» 27.07.2015 между сторонами было заключены соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков № 2567 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2568 от 14.03.2014. Передача имущества по указанным договорам аренды Управлению земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области была

осуществлена по актам приема-передачи от 27.07.2015 г.

В соответствии с п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих такое существенное условие договора как целевое назначение объекта, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать перечисленным нормам.

Анализ ст. 30.1 Земельного кодекса РФ (в ред. от 28.12.2013) позволяет прийти к выводу, что по общему правилу земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, для целей жилищного строительства мог быть приобретен исключительно на торгах.

Обстоятельства приобретения земельного участка ООО «Авангард» не подпадают ни под одно из исключений, позволяющих передачу имущества в аренду без процедуры проведения торгов.

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 43:07:020105:319, 43:07:020105:320, 43:07:020105:306, 43:07:020105:322, 43:07:020105:309, 43:07:020105:321 были предоставлены ООО «Авангард» для жилищного строительства без обязательной процедуры проведения торгов в нарушение требований статьи 30.1 Земельного кодекса РФ.

Из пояснений заинтересованных лиц – <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...> следует, что рассматриваемые земельные участки было предложено использовать под строительство многоквартирного дома для участия в областной адресной программе «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2013-2017 г.г. в силу коротких сроков реализации программы для оперативной передачи земельных участков в пользование застройщика.

Установлено, что все вышеперечисленные лица являются сотрудниками администрации Краснополянского городского поселения Вятскополянского района Кировской области.

Вышеизложенные обстоятельства дела, а именно, цель органа местного самоуправления реализовать программу по переселению граждан, в совокупности с хронологией передачи имущества свидетельствуют о том, что в данном случае при передаче земельных участков физическим лицам – <...>, <...>, <...>, <...>, <...> – у собственника имелись намерения по их последующей передаче ООО «Авангард» в нарушение положений ст. 30.1 Земельного кодекса РФ. Имущество было передано для целей, не связанных с осуществлением индивидуального жилищного строительства, а для последующей его передачи под строительство многоквартирного жилого дома.

Доводы ответчиков – Управления земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард», касаемые того, что процедура передачи прав владения и

пользования земельным участком ООО «Авангард» с последующим изменением вида разрешенного использования была осуществлена в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, являются несостоятельными по следующему основанию.

Частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Таким образом, разрешенное использование земельного участка влияет на его правовой режим, в том числе на возможность и на порядок его предоставления в аренду для строительства.

Частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Названной нормой регулируются правоотношения в сфере градостроительного регулирования, ее произвольное применение в нарушение установленного Земельным кодексом Российской Федерации порядка предоставления земельного участка для конкретного вида использования – для целей жилищного строительства – недопустимо.

Кроме того, ответчики в своих пояснениях указывают на соблюдение принципа публичности процедуры, поскольку при поступлении заявлений от физических лиц сообщение о наличии вакантных земельных участков было опубликовано в средстве массовой информации – газете «Вятско-Полянская правда» от 30.01.2014 № 12 (12836). Предложения в связи с намеченным предоставлением земельных участков от физических и юридических лиц не поступало, что, по мнению ответчиков, свидетельствует об отсутствии других претендентов.

Тем не менее, размещение такой информации предполагало возможность приобретения земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство, а не строительство многоквартирного дома, что заведомо определило круг субъектов, претендующих на приобретение указанных земельных участков, которыми являются только физические лица.

Отсутствие возражений со стороны уполномоченного органа (Управление Росреестра по Кировской области) при регистрации совершаемых сделок также не свидетельствует об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, поскольку указанный орган не наделен функциями государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства.

Суть нарушения антимонопольного законодательства в данном случае заключается не в соответствии или несоответствии процедуры нормам действующего законодательства, а в том, что действия Управления и ООО

«Авангард» направлены на предоставление преимущественных условий ООО «Авангард» и ведут к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов на рынок производства общестроительных работ по возведению зданий (код ОКВЭД 45.21.1) в территориальных границах пгт. Красная Поляна Вятскополянского района Кировской области.

Указанное нарушение выражается в том, что последовательные действия Управления по предоставлению земельных участков физическим лицам и их последующей передаче ООО «Авангард» были заведомо направлены на предоставление земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в обход требования законодателя о необходимости проведения публичных процедур.

Пунктом 2 статьи 170 ГК РФ предусмотрено, что притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Для признания сделки недействительной по основанию ее притворности необходимо установить, была ли направлена воля участников сделки на возникновение иных правовых последствий, нежели указано в договоре.

Совокупность представленных по делу доказательств свидетельствует о том, что изначально передача земельных участков в аренду физическим лицам и последующее согласие собственника на уступку прав и обязанностей по договорам аренды, а также заключение дополнительных соглашений о внесении изменений в договоры аренды в части вида разрешенного использования были направлены на передачу земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов, «в обход» положений ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, что свидетельствует о притворности оспариваемых сделок.

При этом Комиссия Кировского УФАС исходила из того, что между передачей Управлением земельных участков в аренду физическим лицам и действиями последних по уступке прав и обязанностей по договорам аренды, как и внесении изменений в указанные договоры, имел место незначительный промежуток времени.

Письменные доказательства по делу позволяют установить следующую хронологию передачи земельных участков:

*14.03.2014 – 17.03.2014* – вынесение администрацией Вятскополянского района постановлений о предоставлении в аренду земельных участков физическим лицам для индивидуального жилищного строительства, заключение Управлением соответствующих договоров аренды;

*04.04.2014* (через 18-21 дней) – заключение договоров переуступки права аренды земельного участка между физическими лицами и ООО «Авангард»;

*07.04.2014* – дача администрацией согласий на совершение сделок уступки права аренды земельного участка;

*03.07.2014 – 11.08.2014* – выдача администрацией в адрес ООО «Авангард»

разрешений на строительство многоквартирных жилых домов;

10.09.2014 – направление ООО «Авангард» заявлений об изменении вида разрешенного использования на строительство многоквартирного жилого дома;

11.09.2014 – вынесение администрацией постановлений об установлении разрешенного использования земельного участка;

26.09.2014 – направление ООО «Авангард» заявлений о внесении изменений в договоры аренды в связи с изменением вида разрешенного использования;

26.09.2014 – заключение соглашений об изменении и дополнении договоров аренды земельного участка.

Доказательством наличия намерения достичь соглашение является также тот факт, что договоры переуступки права аренды различных земельных участков были заключены одновременно и ранее, чем администрация дала официальное согласие на совершение указанных сделок.

Доказательств того, что физические лица владели и пользовались указанным имуществом как правообладатели, в соответствии с видом разрешенного использования, а именно, под индивидуальное жилищное строительство, в материалы дела не представлено.

Кроме того, выдача ООО «Авангард» разрешений на строительство, а в отношении жилых многоквартирных домов по адресу: ул. Солнечная, д. 25, 28, 34 и выдача разрешений на ввод в эксплуатацию, были осуществлены до изменения вида разрешенного использования земельных участков, что также свидетельствует о намерении предоставить соответствующие земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов, а не для целей индивидуального жилищного строительства.

В соответствии со статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления 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 соответствии с п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение – это договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

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.

Предоставление возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту в нарушение установленной федеральным земельным

законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Авангард» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Применение выявленной схемы «обхода» от обязательности проведения торгов имеет негативный эффект для экономики в целом, так как нарушается принцип равного доступа к рынку аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей жилищного строительства. Изменение разрешенного использования земельных участков с одного вида «для индивидуального жилищного строительства» (предоставляемых без торгов) на другой вид «многоквартирные отдельно стоящие и секционные дома высотой 2 и 3» (предоставляемых исключительно на торгах) путем изменения условий договора аренды указанных земельных участков является, по сути, коррупционной схемой, в соответствии с которой застройщики экономят финансовые средства при покупке ими земельных участков или права на заключение договора аренды, а бюджет соответствующего уровня публичной власти эти средства не пополняет.

Проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке в порядке, определенном приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220, в данном случае не требуется, так как определение географических границ товарного рынка и определение состава его участников являются этапами проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, который используется в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

При этом в соответствии с положениями пункта 1.4 указанного Порядка не требуется проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденных по признакам нарушения [пункта 2 части 1, части 4](#) (если соглашение приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) и [5](#) (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) [статьи 11, пункта 2 части 1 статьи 11.1, статей 14, 15, 16, 17, 17.1, 18](#) Закона о защите конкуренции.

Однако анализ имеющихся документов позволяет установить продуктовые границы рынка как рынок производства общестроительных работ по возведению зданий (код ОКВЭД 45.21.1).

Анализ содержания областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Кировской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2013-2017 годы на территории Краснополянского городского поселения Вятскополянского района Кировской области позволяет установить географические границы рынка в территориальных границах пгт. Красная Поляна Вятскополянского района Кировской области.

Таким образом, в данном случае между Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард» достигнуто соглашение, которое направлено на уклонение от проведения публичных процедур в виде торгов при передаче во владение и пользование земельного участка для жилищного строительства, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке производства общестроительных работ по возведению зданий (код ОКВЭД 45.21.1) в территориальных границах пгт. Красная Поляна Вятскополянского района Кировской области.

Данное соглашение (договоренность) достигнуто в письменной форме и выражено в соглашениях от 26.09.2014 об изменении и дополнении договоров аренды в части вида разрешенного использования земельных участков (многоквартирные отдельно стоящие и секционные дома высотой 2 и 3 этажа).

На основании вышеизложенного, действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района и ООО «Авангард» содержат нарушение статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении ими соглашений от 26.09.2014 об изменении и дополнении договоров аренды земельного участка № 2568 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2567 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014, № 2576 от 17.03.2014.

При решении вопроса о возможности устранения нарушений антимонопольного законодательства комиссия Кировского УФАС России, изучив представленные в дело материалы, в том числе соглашения о расторжении договоров аренды земельных участков, приходит к выводу о том, что в данном случае устранение последствий нарушения путем выдачи предписания невозможно.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 4, 16, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кировского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать факт нарушения Управлением земельно-имущественных отношений администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившийся в заключении соглашений от 26.09.2014 об изменении и дополнении договоров аренды земельного участка № 2568 от 14.03.2014, № 2575 от 17.03.2014, № 2566 от 14.03.2014, № 2567 от 14.03.2014, № 2577 от 17.03.2014, № 2576 от 17.03.2014, что создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ООО «Авангард» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления деятельности по строительству многоквартирных жилых домов без необходимости участия в торгах, что, в свою очередь, приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке производства общестроительных работ по возведению зданий в территориальных границах пгт. Красная Поляна Вятскополянского

района Кировской области.

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства администрации Вятскополянского района Кировской области и ООО «Авангард» не выдавать.

**Председатель Комиссии**

<...>

**Члены Комиссии**

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ, в трехмесячный срок.