

РЕШЕНИЕ

по делу №086/01/16-381/2019

резюлютивная часть решения оглашена 23 июня 2020 года

решение в полном объеме изготовлено 29 июня 2020 года
Мансийск

г.Ханты-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

– <<--->>;

Члены Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>.

рассмотрев дело №086/01/16-381/2019 по признакам нарушения Администрацией города Пыть-Яха исполнительно-распорядительным органом муниципального образования (ИНН 8612005313, микрорайон 1, д.18А, г.Пыть-Ях, 628380) и Акционерным обществом «Дорожно-Строительная компания «Автобан» (ИНН 7725104641, проспект Вернадского, д.92, корпус 1, эт/пом 1,2/XIV, XXXII) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителя заявителя от Прокуратуры города Пыть-Яха, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

в отсутствие представителя ответчика по делу от Администрации города Пыть-Яха, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

в отсутствие представителя ответчика по делу от Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан», надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

в отсутствие представителя заинтересованного лица по делу от Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

в отсутствие представителя заинтересованного лица от Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

в отсутствие представителя заинтересованного лица от Департамента образования и молодежной политики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре поступили заявление и материалы прокуратуры г.Пыть-Яха исх.№07-01-2019 от 10.09.2019 (вх.№02-4763 от 18.06.2019), содержащие сведения о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации г.Пыть-Яха (далее – Администрация), выразившихся в изменении условий договора комплексного освоения, заключенного на торгах в части увеличения объема строительства многоэтажных жилых домов и комплекса «Школа-детский сад на 550 мест».

По результатам рассмотрения заявления и материалов, Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, принято решение о возбуждении дела №086/01/16-381/2019 по признакам нарушения Администрацией и Акционерным обществом «Дорожно-Строительная компания «Автобан» (далее – АО «ДСК «Автобан») статьи 16 Закона о защите конкуренции, что подтверждается Приказом о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 18.09.2019 №222.

Определением о назначении дела к рассмотрению (исх.№05-06/ТВ-7904 от 02.10.2019), рассмотрение дела назначено на 26.11.2019, у лиц, участвующих в деле, запрошены необходимые документы (информация).

Определением об отложении рассмотрения дела и о привлечении в качестве заинтересованного лица (исх.№05-06/ИБ-9630 от 29.11.2019) рассмотрение назначено на 21.01.2020, к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц привлечены Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Правительство Ханты-Мансийского

автономного округа-Югры, запрошены необходимые документы (информация).

Определением о продлении срока рассмотрения дела (исх.№05-06/ИБ-9936 от 09.12.2019) срок рассмотрения дела продлен на три месяца – до 02.04.2020.

Определением об отложении рассмотрения дела (исх.№05-06/ИБ-523 от 24.01.2020) рассмотрение отложено на 26.02.2020, у лиц участвующих в деле запрошены необходимые документы (информация).

Определением об отложении рассмотрения дела и о привлечении в качестве заинтересованного лица (исх.№05-06/ИБ-1627 от 28.02.2020) рассмотрение дела назначено на 30.03.2020, к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент образования и молодежной политики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, запрошены необходимые документы (информация).

В связи с установлением на территории Российской Федерации нерабочих дней с 30 марта по 03 апреля 2020 года (Указ Президента Российской Федерации от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней») определением об отложении рассмотрения дела (исх.№05/ЕК-2790 от 30.03.2020) рассмотрение дела отложено на 20.04.2020.

Определением о продлении срока рассмотрения дела (исх.№05/ЕК-2791 от 30.03.2020) срок рассмотрения дела продлен до 02.07.2020.

В связи с установлением на территории Российской Федерации нерабочих дней с 04 по 30 апреля 2020 года включительно (Указ Президента Российской Федерации от 02.04.2020 №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)») определением об отложении рассмотрения дела (исх.№05/ЕК-2790 от 30.03.2020) рассмотрение дела отложено на 19.05.2020.

Определением об отложении рассмотрения дела (исх.№05/ЕК-4354 от 19.05.2020) по ходатайству Администрации г.Пыть-Яха рассмотрение назначено на 26.05.2020 посредством интернет-видеоконференции.

В связи с принятием заключения об обстоятельствах дела, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России вынесено определение об отложении рассмотрения дела (исх.№05/ЕК-4687 от 26.05.2020), в соответствии с которым рассмотрение дела назначено на 23.06.2020 посредством интернет-видеоконференции.

Кроме того, в соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции в адрес лиц участвующих в деле направлено заключение об обстоятельствах дела (исх.№05/ЕК-4864 от 29.05.2020).

Изучив материалы дела, письменные пояснения ответчиков по делу, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

По результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (далее – аукцион), между МКУ Администрация города Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН» заключен договор №144-А аренды земельного участка от 16.09.2015 (далее – договор №144-А от 16.09.2015), по условиям которого обществу передан в аренду земельный участок, расположенный в микрорайоне №1 «Центральный» г.Пыть-Ях, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», площадью 56850 кв.м., кадастровый номер 86:15:0101010:292, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На основании указанного договора между МКУ Администрация города Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН» 28.09.2015 заключен договор комплексного освоения территории №1-К (далее – договор №1-К).

Исходя из аукционной документации вид разрешенного использования земельного участка является «комплексное освоение в целях жилищного строительства (детский сад, многоэтажная жилая застройка).

В соответствии с п. 1.2 договора №1-К, освоением участка является обеспечение в соответствии с проектом планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный» города Пыть-Яха, утвержденным постановлением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах участка, в отношении которого осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке.

Согласно п. 3.1 договора №1-К, освоение участка осуществляется в следующем порядке:

п.3.1.2: 1 этап - обеспечение проектирования, строительства (создания), ввода в эксплуатацию объекта: «Детский сад, мкр. № 1 «Центральный» с развивающей средой и возможностью трансформации групп под начальную школу»; обеспечение проектирования, строительства (создания), ввода в эксплуатацию и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную или государственную

собственность объектов коммунального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для эксплуатации детского сада, в срок – в течение 3-х лет с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, общей площадью 56850 кв.м. с кадастровым номером – 86:15:0101010:292, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Пыть-Ях, мкр. №1 «Центральный».

Перечень объектов коммунального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, а также образовательного назначения устанавливается в соответствии с утвержденной администрацией города Пыть-Яха документацией по планировке территории.

3.1.3. II – этап: обеспечение проектирования и строительства объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории, на образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона, в срок в течение 5 лет с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, общей площадью 56850 кв.м. с кадастровым номером – 86:15:0101010:292, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Пыть-Ях, мкр. №1 «Центральный».

Согласно п. 1.4.1 раздела «Характеристики планируемого развития территории», утвержденного постановлением администрации г.Пыть-Ях от 12.03.2014 №38-па «Об утверждении проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный города Пыть-Ях», в зоне застройки многоэтажными жилыми домами должны быть размещены 5 домов с 9 этажами. Общая площадь проектного жилищного строительства составит 52, 54 кв.м.

Исходя из п. 1.4.2 этого же раздела в зоне учебно-образовательного назначения будут размещено детское дошкольное учреждение на 260 мест.

05.07.2017 в Проект планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный города Пыть-Ях» внесена корректировка (постановление администрации г.Пыть-Ях от 05.04.2017 №81-па).

В соответствии с изменениями в зоне учебно-образовательных объектов должен быть размещен комплекс «Школа-детский сад на 550 мест» (330 учащ./220 мест). Также увеличена площадь проектного жилищного строительства, которая составит 53,93 тыс. кв.м.

После корректировки Проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный» 05.04.2017 АО «ДСК «АВТОБАН» 26.09.2017 получено разрешение на строительство №86-15-58-2017 на строительство «Комплекс «Школа-Детский сад на 550 мест (330 учаш./220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой).

Далее, 16.04.2019 вновь произведена корректировка Проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 «Центральный» города Пыть-Яха (постановление от 16.04.2019 №128-па).

Согласно изменениям, в зоне жилищного строительства предполагается размещение трех многоквартирных 17 этажных жилых домов. Общая площадь проектного жилищного строительства составила 51 950,8 кв.м.

После указанной корректировки Проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 31.05.2019 АО «ДСК «АВТОБАН» получено разрешение на строительство 17-этажного многоквартирного дома.

Согласно части 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (пункт 3 статьи 448 ГК РФ).

Согласно части 8 статьи 448 ГК РФ (в редакции, действующей на момент заключения договора №1-К) условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Объем строительства жилья, строительства детского сада согласно аукционной документации является существенным условием договора.

В данном случае условиями предоставления земельного участка в аренду, закрепленными в проекте договора аренды и договоре комплексного освоения территории являющимися приложениями № 1 и 2 к извещению о проведении аукциона, с учетом Проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный», утвержденного распоряжением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, которым утверждены параметры объектов и объем строительства, который арендатор должен ввести в эксплуатацию, администрация установила ограничение использования земельного участка, предоставленного под комплексное освоение.

Принимая во внимание, что показатель возведения жилья и строительства образовательного учреждения позволяет на начальном этапе определить экономическую привлекательность и рентабельность строительства объектов капитального строительства на определенном земельном участке при формировании застройщиком стоимости реализации квадратного метра объекта недвижимости, то указанный администрацией показатель – 5 домов с 9 этажами, общей площадью проектного жилищного строительства 52,54 кв.м. и дошкольное учреждение на 260 мест является одним из наиболее значимых для строительных организаций и имеет приоритетное значение при решении вопроса об участии (не участии) в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка и договора комплексного освоения территории.

При наличии информации на этапе проведения аукциона о возможности строительства 17 этажных жилых домов, общей площадью проектного жилищного строительства 51 950,8 кв.м., а не 5 домов с 9 этажами, общей площадью проектного жилищного строительства 52, 54 тыс. кв.м., а также строительства «Комплекс «Школа-Детский сад на 550 мест (330 учащ./220 мест), а не дошкольное учреждение на 260 мест, иные застройщики могли предложить большую цену за право заключения договора и выиграть аукцион. Указанные обстоятельства свидетельствуют о совершении органом местного самоуправления, при участии в предоставлении права аренды земельного участка таких

требований к этому праву, которые не соответствовали условиям извещения о проведении аукциона, то есть не предусмотренных законодательством Российской Федерации, действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, в связи с увеличением строительных параметров образовательного учреждения, Администрация г.Пыть-Яха под размещение спортивного сооружения к объекту «Комплекс школа-детский сад на 550 мест» предоставила АО «ДСК «АВТОБАН» земельный участок в аренду без торгов площадью 2950 кв.м. с кадастровым номером 86:15:0101010:297, обусловив это предоставление положениями пункта 4 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ (распоряжение Администрации г.Пыть-Яха от 15.07.2016 №1706-ра, договор аренды земельного участка №1097 от 28.07.2016).

Согласно пункту 4 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Спортивное сооружение для образовательного учреждения к перечисленным объектам не относится.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения 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 данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий

Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона 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.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. Признаки ограничения конкуренции приведены в пункте 17 названной нормы.

Соглашение – договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с

обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции.

Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществление действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

Таким образом, для квалификации действий хозяйствующего субъекта и органа власти, как не соответствующих статье 16 Закона о защите конкуренции, необходимо установить наличие соглашения между указанными лицами или их согласованных действий и наступление (возможность наступления) в результате этих действий (соглашения) последствий, связанных с недопущением, ограничением, устранением конкуренции.

Действия Администрации г.Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН», а именно изменение параметров жилищного строительства и строительства дошкольного образовательного учреждения, а также предоставление обществу в аренду земельного участка, площадью 2950 кв.м. с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без проведения торгов, свидетельствуют о заключении соглашения, запрет на который установлен статьей 16 Закона о защите конкуренции.

В результате изменения параметров возведения жилья (три 17 этажных жилых дома, общей площадью проектного жилищного строительства 51 950,8 кв.м. вместо пяти 9 этажных домов, общей площадью проектного жилищного строительства 52 540 кв.м.) и строительства образовательного учреждения («Комплекс «Школа-Детский сад на 550 мест (330 учащ./220 мест) вместо дошкольного учреждения на 260 мест)

после проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории АО «ДСК «АВТОБАН» получило доступ к выполнению работ без участия в какой-либо конкурентной борьбе за право заключения договора на соответствующих условиях.

Также Администрация г.Пыть-Яха, предоставив обществу на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101010:297, площадью 2950 кв.м. без проведения торгов, лишила возможности других хозяйствующих субъектов, реализовать свое право на заключение договора аренды указанного земельного участка.

Таким образом, материалами подтверждается наличие между Администрацией и АО «ДСК «АВТОБАН» соглашения, которое привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Следовательно, в действиях Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» усматриваются признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, что выразилось в изменении условий договора комплексного освоения, заключенного на торгах, в части объема строительства многоэтажных жилых домов и образовательного учреждения, а также в предоставлении обществу земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без проведения торгов.

В своих письменных объяснениях (вх.№02-9586 от 20.11.2019) АО «ДСК «АВТОБАН» указало, что в действиях Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» отсутствует нарушение статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно письменным объяснениям АО «ДСК «АВТОБАН» изменение проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 города Пыть-Яха не противоречит действующему законодательству.

Из письменных объяснений Администрации (вх.02-9579 от 20.11.2019) и пояснений представителя в ходе рассмотрения дела следует, что в действиях Администрации г.Пыть-Ях отсутствует нарушение статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Согласно письменным объяснениям Администрации пунктом 1.2 проекта договора комплексного освоения территории (приложение №4 к информационному сообщению о проведении аукциона) предусмотрено, что освоением Участка является разработка проекта планировки и проекта межевания территории в границах Участка, либо применение для освоения Участка действующего проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 «Центральный» г.Пыть-Яха. То есть, застройщику предоставлено право как применять действующий проекта

планировки и межевания территории, так и разработать собственный проект.

Также Администрация указала, что корректировка проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 «Центральный» с размещением объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест» выполнена силами АО «ДСК «АВТОБАН».

Однако в ходе рассмотрения дела Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что согласно извещению о проведении аукциона параметры объектов строительства определяются проектом планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный», утвержденного распоряжением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, Правилами землепользования и застройки г.Пыть-Яха, утвержденными решением Думы города от 15.02.2013 №195 (с изм. от 30.09.2014 №279) и другими действующими нормативными документами. Сведений о возможности разработки собственного проекта планировки и межевания территории в извещении не содержится.

Кроме того, из пункта 1.2 договора №1-К, заключенного между Администрацией и АО «ДСК «АВТОБАН», положения о возможности разработки застройщиком проекта планировки и проекта межевания территории в границах Участка исключены.

При этом разделом 3 договора №1-К предусмотрены этапы освоения Участка, где первый этап предусматривает обеспечение проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта «Детский сад, мкр.№1 «Центральный» с развивающей средой и возможностью трансформации групп под начальную школу» (пункт 3.1.2), второй этап – обеспечение проектирования и строительства объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории, на образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона (пункт 3.1.3).

Таким образом, изменение параметров дошкольного образовательного учреждения и объектов жилой застройки не соответствует ни условиям извещения о проведении аукциона, ни договору №1-К, а также привело к ограничению круга лиц, которые могли бы участвовать в аукционе, имея информацию на этапе проведения аукциона об иных строительных параметрах.

Также в письменных объяснениях (вх.02-9579 от 20.11.2019) Администрация указала, что письмом отдела территориального развития от 13.07.2016 №13-623, которым сообщено, что схемой «Карта планируемого размещения объектов местного значения территории г.Пыть-Яха», таблицей №27 «Мероприятия по развитию образовательных организаций», которые являются материалами Генерального плана г.Пыть-Яха, утвержденного решением Думы г.Пыть-Яха от 26.04.2006 №16 (далее – Генеральный план), предусмотрено размещение объектов местного значения – дошкольное образовательное учреждение (Детский сад), образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (Начальная школа на 120 мест) в мкр.№1 «Центральный». В этой связи земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101010:297 предоставлен АО «ДСК «АВТОБАН» под размещение спортивного сооружения к объекту «Комплекс школа-детский сад на 550 мест» как объект местного значения без проведения торгов на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Однако из вышеизложенного следует, что к объектам местного значения отнесены дошкольное образовательное учреждение (Детский сад) и образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (Начальная школа на 120 мест), но не спортивное сооружение к объекту «Комплекс школа-детский сад на 550 мест».

Поскольку указанное спортивное сооружение к объектам местного значения не отнесено, предоставление Администрацией земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 АО «ДСК «АВТОБАН» без проведения торгов на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ является неправомерным и привело к созданию преимущественного положения обществу при заключении договора аренды земельного участка.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

Рассматриваемые действия Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» привели к нарушению законодательства на рынке капитального строительства.

На рынке капитального строительства имеет место конкуренция, поскольку данный рынок является открытым для вхождения любого лица осуществляющего указанную деятельность, как города Пыть-Ях, так и

других городов и районов, то есть имеет неограниченный круг потенциальных участников (претендентов).

Таким образом, учитывая, что данный рынок является открытым для вхождения любого лица, осуществляющего деятельность по созданию объектов капитального строительства, действия Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» по изменению параметров жилищного строительства и строительства дошкольного образовательного учреждения, а также предоставление обществу земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 в аренду без проведения торгов, ограничивают доступ на рынок иных лиц осуществляющих аналогичную деятельность.

Вышеуказанные действия Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН», ставит АО «ДСК «АВТОБАН» в преимущественное положение по сравнению с другими участниками рынка – конкурентами.

Таким образом, действия Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» по изменению условий договора №1-К в части характеристик жилой застройки и дошкольного образовательного учреждения, а также предоставление обществу земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без проведения торгов, свидетельствуют о достигнутом соглашении, целью которого являлось предоставление АО «ДСК «АВТОБАН» преимущественных условий для осуществления деятельности по капитальному строительству.

Временной интервал исследования товарного рынка – 2015 – 2019 годы.

Географические границы рынка капитального строительства в рассматриваемом случае определены территорией, на которой необходимо осуществление такой деятельности – город Пыть-Ях.

Продуктовыми границами товарного рынка является предоставление права аренды земельных участков для осуществления строительства (жилых и нежилых) зданий и сооружений.

В соответствии с частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 2 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции заключение об обстоятельствах дела оформляется в виде отдельного документа, подписывается председателем и членами комиссии и должно содержать:

1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные комиссией,

в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, и обстоятельства, установленные в ходе проведения проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства;

2) доказательства, на которых основаны выводы комиссии об обстоятельствах дела, мотивы, по которым комиссия отвергла те или иные доказательства, приняла или отклонила приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Указанное заключение подлежит направлению лицам, участвующим в деле (в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, при этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела), а само дело подлежит отложению для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы (часть 3 и 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с частями 5 и 6 статьи 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. В случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы свидетельствуют о наличии в действиях (бездействии) ответчика по делу признаков иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого принято заключение об обстоятельствах дела, комиссия на основании пункта 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции принимает решение об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. В этом случае рассмотрение дела продолжается по правилам, предусмотренным главой 9 Закона о защите конкуренции.

Комиссия на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если представленные лицами, участвующими в деле, пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых комиссией

действиях (бездействии) нарушения антимонопольного законодательства (часть 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России было направлено заключение об обстоятельствах дела (исх.№05/ЕК-4864 от 29.05.2020) в адрес лиц, участвующих в деле для представления таким лицам возможности проанализировать выводы комиссии, представить пояснения и привести комиссии свои доводы.

Однако, представленным правом лица, участвующие в деле не воспользовались, а именно не представили свои пояснения, доказательства и доводы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

Таким образом, оснований для прекращения настоящего дела по основаниям, указанным в части 7 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции у Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России не имеется.

Учитывая совокупность имеющихся доказательств, в частности договор комплексного освоения территории №1-К от 28.09.2015, договор №144-А аренды земельного участка от 16.09.2015, постановление Администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, постановление Администрации г.Пыть-Яха от 05.04.2017 №81-па, постановление Администрации г.Пыть-Яха от 16.04.2019 №128-па, распоряжение Администрации г.Пыть-Яха от 15.07.2016 №1706-ра, договор аренды земельного участка №1097 от 28.07.2016, письменные объяснения ответчиков, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России считает, что доводы Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» об отсутствии в их действиях нарушения антимонопольного законодательства несостоятельными и приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия Администрации и АО «ДСК «АВТОБАН» как нарушающие пункт 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия Администрации и АО «ДСК «Автобан», выразившиеся в изменении условий договора комплексного освоения территории №1-К от 28.09.2015 в части объема строительства многоэтажных жилых домов и дошкольного образовательного учреждения, а также в предоставлении обществу земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без проведения торгов, нарушают требования пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, приводят, а также способны привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке капитального строительства.

В силу положений статьи 23 Закона о защите конкуренции у Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении нарушений.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения дела, в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

2. Признать в действиях Администрации города Пыть-Яха и Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан», выразившихся в изменении условий договора комплексного освоения территории №1-К от 28.09.2015 в части объема строительства многоэтажных жилых домов и дошкольного образовательного учреждения, а также в предоставлении обществу земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без проведения торгов, что приводит, а также способно привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке капитального строительства, нарушение пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Главе города Пыть-Яха <<--->> надлежит явиться **07 августа 2020 г. в 15 ч. 00 мин.** по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.27, каб.251 на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 7 статьи 14.32 КоАП РФ для дачи объяснений по факту нарушения, а также для подписания протокола об административном правонарушении либо направить для этих целей представителя с надлежащим образом оформленными полномочиями на участие в данном административном производстве (в доверенности должны быть указаны: признаки административного правонарушения; статья КоАП РФ, по которой лицо привлекается к ответственности; орган исполнительной власти, осуществляющий рассмотрение дела; дата, время и место составления протокола), включая полномочия на подписание протокола об административном правонарушении в соответствии с частью 5 статьи 28.2 КоАП РФ, со всеми правами, предусмотренными статьей 25.1, 25.4 КоАП РФ.

5. В соответствии со статьей 26.10 КоАП РФ, главе города Пыть-Яха <<--->> надлежит **в срок до 31 июля 2020 г. представить** в Ханты-Мансийское УФАС России следующие заверенные копии:

- надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих полномочия <<--->> в должности главы города Пыть-Яха, копии

паспортных данных (дата и место рождения, серия и номер паспорта, кем выдан, дата выдачи, код подразделения, адрес регистрации) либо копии второго, третьего, пятого листов паспорта с вышеуказанной информацией, а также адрес фактического места проживания (телефон, e-mail);

- устав города Пыть-Яха;

- письменные объяснения по признакам нарушения части 7 статьи 14.32 КоАП РФ.

6. Законному представителю Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» надлежит явиться **14 августа 2020 г. в 15 ч. 00 мин.** по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.27, каб.251 на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 4 статьи 14.32 КоАП РФ для дачи объяснений по факту нарушения, а также для подписания протокола об административном правонарушении либо направить для этих целей представителя с надлежащим образом оформленными полномочиями на участие в данном административном производстве (в доверенности должны быть указаны: признаки административного правонарушения; статья КоАП РФ, по которой юридическое лицо привлекается к ответственности; орган исполнительной власти, осуществляющий рассмотрение дела; дата, время и место составления протокола), включая полномочия на подписание протокола об административном правонарушении в соответствии с частью 5 статьи 28.2 КоАП, со всеми правами, предусмотренными статьей 25.1, 25.4 КоАП РФ.

7. В соответствии со статьей 26.10 КоАП РФ, Акционерному обществу «Дорожно-Строительная компания «Автобан» надлежит **в срок до 31 июля 2020 г. представить** в Ханты-Мансийское УФАС России следующие заверенные копии:

- устав Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан»;

- выписку из ЕГРЮЛ Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан»;

- копии бухгалтерского баланса Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» за 2018 год;

- информацию в письменном виде о сумме выручки Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» от деятельности по капитальному строительству в 2018 году (приложить подтверждающие документы);

- письменные объяснения по признакам нарушения части 4 статьи 14.32 КоАП РФ.

8. Заместителю директора Ханты-Мансийского филиала Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» <<--->> надлежит явиться **14 августа 2020 г. в 15 ч. 30 мин.** по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.27, каб.251 на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 4 статьи 14.32 КоАП РФ для дачи объяснений по факту нарушения, а также для подписания протокола об административном правонарушении либо направить для этих целей представителя с надлежащим образом оформленными полномочиями на участие в данном административном производстве (в доверенности должны быть указаны: признаки административного правонарушения; статья КоАП РФ, по которой юридическое лицо привлекается к ответственности; орган исполнительной власти, осуществляющий рассмотрение дела; дата, время и место составления протокола), включая полномочия на подписание протокола об административном правонарушении в соответствии с частью 5 статьи 28.2 КоАП, со всеми правами, предусмотренными статьей 25.1, 25.4 КоАП РФ.

9. В соответствии со статьей 26.10 КоАП РФ Заместителю директора Ханты-Мансийского филиала Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» <<--->> надлежит **в срок до 31 июля 2020 г.** представить в Ханты-Мансийское УФАС России следующие заверенные копии:

- копии документов, подтверждающих полномочия <<--->> в должности заместителя директора Ханты-Мансийского филиала Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан»;

- копии паспортных данных на <<--->> (дата и место рождения, серия и номер паспорта, кем выдан, дата выдачи, код подразделения, адрес регистрации) либо копии второго, третьего, пятого листов паспорта с вышеуказанной информацией, а также адрес фактического места проживания (телефон, e-mail).

Председатель Комиссии

<<--->>

Члены Комиссии

<<--->>

<<--->>

<<--->>

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