

**РЕШЕНИЕ**

по делу № 109-ФАС52-04/13

о нарушении антимонопольного законодательства

17 июня 2013 года

г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения оглашена 31 мая 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дела № 109-ФАС52-04/13 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – комиссия) в составе:

<...>

с участием:

<...> – представителя администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области по доверенности от 15.03.2013 №17, а также администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области по доверенности от 18.03.2013 №123,-

рассмотрев в открытом заседании дело №109-ФАС52-04/13 по признакам нарушения администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области (далее также ответчики) статьи 16 Федерального закона «О защите конкуренции», при признаках нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области, части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области,

**установила:**

В рамках исполнения поручения Федеральной антимонопольной службы России от 28.02.2012 № АЦ/5791 Нижегородское УФАС России осуществляет мониторинг

выделения органами местного самоуправления земельных участков для целей жилищного строительства.

По итогам данного мониторинга установлено, что в первом квартале 2012 года администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области предоставила обществу с ограниченной ответственностью «Движение-ИнвестСтрой» 11 земельных участков для строительства многоквартирных домов без проведения конкурсных процедур. Указанные действия содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Вместе с этим Управление установило, что администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области в мае-июле 2012 года провела 11 электронных аукционов на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирных жилых домах, расположенных в рабочем поселке Шаранга Шарангского района Нижегородской области, для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области из аварийного жилищного фонда. При этом в аукционной документации (которая сформирована одинаковым образом по всем 11 торгам) предъявлены такие требования к участникам размещения заказа, что единственным лицом, которое им удовлетворяло, являлось ООО «Движение-ИнвестСтрой». В итоге муниципальные контракты заключены администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области с указанным хозяйствующим субъектом. Приведенные действия администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области предварительно квалифицированы как имеющие признаки нарушения части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Одновременно с этим Управление пришло к выводу о том, что в действиях поименованных выше органов местного самоуправления Шарангского муниципального района Нижегородской области имеются признаки антиконкурентного соглашения, которое привело к ограничению конкуренции на товарном рынке. В частности, администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области совершили совместные действия, результатом которых стало предоставление преимуществ ООО «Движение-ИнвестСтрой» при выборе застройщика многоквартирных домов для целей расселения граждан из аварийного жилищного фонда. В связи с этим, действия указанных администраций предварительно квалифицированы также по статье 16 Федерального закона «О защите конкуренции».

13 февраля 2013 года Нижегородское УФАС России приказом № 45 возбудило в отношении обозначенных органов местного самоуправления дело о нарушении антимонопольного законодательства №109-ФАС52-04/13.

На заседании комиссии, состоявшемся 31 мая 2013 года, <...>, являясь представителем администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области, по существу рассматриваемых вопросов пояснила следующее.

В целях получения субсидий для расселения граждан из жилых домов, признанных

аварийными и не пригодными для проживания, поселковый совет рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области направил в Министерство социальной политики Нижегородской области заявку на участие в региональной адресной программе «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012 - 2013 годы» (утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2012 года №60, далее - Программа).

Рассмотрев указанную заявку, Министерство социальной политики Нижегородской области включило в Программу 9 аварийных домов, расположенных в рабочем поселке Шаранга Нижегородской области; расселению подлежали 23 квартиры.

Поскольку на территории рабочего поселка Шаранга жилых помещений, которые можно было бы приобрести для расселения граждан, не имелось, возникла необходимость осуществить строительство новых домов. Выполнить указанные работы изъявило желание общество с ограниченной ответственностью «Движение-ИнвестСтрой». В этой связи администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области выделила данному обществу в аренду необходимые земельные участки. При этом сведения о наличии свободных земельных участков для строительства многоквартирных домов размещались в газете «Знамя Победы», однако заявок на их приобретение от иных хозяйствующих субъектов в администрацию не поступало. В последующем, согласно требованиям Программы администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области разместила муниципальный заказ на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирных жилых домах, расположенных в рабочем поселке Шаранга Шарангского района Нижегородской области, для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области из аварийного жилищного фонда, и заключила муниципальные контракты с единственным участником (ООО «Движение-ИнвестСтрой»).

В настоящее время граждане переселены в новые жилые помещения, осуществляются процедуры по их приватизации.

ООО «Движение-ИнвестСтрой», привлеченное к участию в деле в качестве заинтересованного лица, своих представителей на заседание комиссии не направило; общество надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения дела (почтовое отправление №60300060488681 вручено 26.03.2013).

**Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав представленные в материалы дела доказательства в их взаимосвязи и достаточности для принятия решения, комиссия Нижегородского УФАС России приходит к следующему.**

В целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрения ресурсосберегающих технологий в Российской Федерации принят Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства». Указанный закон устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры. В частности, законом предусмотрено создание государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), в функции которого входит, в том числе принятие решений о предоставлении субъектам Российской Федерации финансовой поддержки на перечисленные выше цели.

Одним из обязательных условий предоставления такой финансовой поддержки за счет средств Фонда является наличие региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. На территории Нижегородской области такая программа утверждена постановлением Правительства Нижегородской области от 7 февраля 2012 года №60 (в настоящее время действует в редакции постановления Правительства Нижегородской области от 13.02.2013 №82).

Согласно разделу 2 данной региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012 - 2013 годы» ее участниками могут стать муниципальные образования Нижегородской области, удовлетворяющие, в числе прочего, следующим условиям:

- на территории таких муниципальных образований находятся многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2010 года;

- на территории таких муниципальных образований осуществляется (будет осуществляться) строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, перечисленных в [пунктах 2 и 3 части 2 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и планируемые сроки завершения строительства которых не превышают планируемые сроки завершения реализации Программы.

Далее Программой предусмотрено, что мероприятия по переселению граждан из аварийных многоквартирных домов, включенных в адресный перечень Программы, осуществляются органами местного самоуправления муниципальных образований за счет предоставления жилых благоустроенных помещений во вновь построенных малоэтажных многоквартирных домах путем:

а) заключения договоров социального найма в связи с выселением в порядке, установленном [статьями 86 и 89](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) заключения договоров мены взамен изымаемых у собственников жилых помещений в аварийных многоквартирных домах (за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию) в соответствии с [частью 8 статьи 32](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом органы местного самоуправления муниципальных образований для переселения граждан в рамках реализации Программы осуществляют:

а) приобретение жилых помещений у застройщиков в малоэтажных многоквартирных домах (в том числе в малоэтажных многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая многоквартирные дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц), на основании договоров участия в долевом строительстве, а также по договорам соинвестирования на основе законодательства Российской Федерации об инвестиционной деятельности;

б) строительство (возведение) малоэтажных многоквартирных домов с привлечением подрядных организаций, все помещения в которых будут переданы в муниципальную собственность.

Также Программой определено, что органами местного самоуправления выполняется приобретение жилых помещений и строительство малоэтажных многоквартирных домов на средства местного бюджета, в том числе за счет субсидий, предусмотренных Программой, по муниципальным контрактам (договорам), заключенным в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

По делу установлено, что 11.01.2012 поселковый совет рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области направил в Министерство социальной политики Нижегородской области заявку на включение муниципального образования рабочий поселок Шаранга в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012-2013 годы».

По итогам рассмотрения данной заявки в Программу включены 9 аварийных домов (в совокупности 23 квартиры), расположенных в рабочем поселке Шаранга на улицах Большевиков (дома №№ 11, 32), Заречная (дома №№ 12, 20, 24, 5, 7, 17) и Победы (дом №27).

6 апреля 2012 года Министерство социальной политики Нижегородской области, администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области и Шарангская поселковая администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области заключили соглашение о реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012 год» №395 (далее – Соглашение).

В соответствии с Соглашением Министерство социальной политики Нижегородской области обязывалось в установленном порядке перечислить в бюджет муниципального образования Шарангский муниципальный район Нижегородской области для муниципального образования рабочий поселок Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области

- денежные средства Фонда в объеме, рассчитанном в соответствии с Программой,

- средства областного бюджета на обеспечение обязательной доли долевого финансирования, установленного Программой,

- средства областного бюджета на улучшение жилищных условий граждан.

Администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области согласно пункту 2.3 Соглашения обязывалась перечислить данные субсидии в виде межбюджетных трансферов в бюджет муниципального образования рабочий поселок Шаранга Шарангского района Нижегородской области, и, кроме всего прочего, обеспечить контроль над исполнением муниципального образования рабочий поселок Шаранга Шарангского района Нижегородской области обязательств, установленных данным Соглашением.

Соответственно, в обязанности администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области вменено расходование полученных субсидий, а также средств местного бюджета на переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2010 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации и включенных в адресный перечень Программы.

Необходимо отметить, что Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012-2013 годы» установлен ряд требований к жилым помещениям, предоставляемым гражданам взамен изымаемых (аварийных). Прежде всего такое жилое помещение должно находиться по месту жительства граждан в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта того субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. Во-вторых, предусмотрено предоставление гражданам благоустроенных жилых помещений во вновь построенных малоэтажных многоквартирных домах, при этом площадь нового помещения должна превышать площадь изымаемого (переселяемого) жилого помещения.

По сведениям ответчиков, на территории рабочего поселка Шаранга не имелось жилых помещений, удовлетворяющих приведенным выше требованиям, вследствие чего принято решение о строительстве новых домов.

В частности, в письме от 19.01.2012 №01-28-80 администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области указывает, что для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в 2012 году на территории муниципального образования рабочий поселок Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области планируется строительство малоэтажных двухквартирных жилых домов. Таким образом, в указанных целях надлежало осуществить выбор застройщика и совершить иные мероприятия, необходимые для строительства (сформировать и выделить земельные участки, выдать разрешения на строительство и т.д.).

Поскольку в данном случае обязанности по расходованию целевых денежных средств возлагались на администрацию рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области, в компетенцию именно данного органа местного самоуправления входило осуществление

выбора строительной организации. В частности, по причине расходования бюджетных средств на муниципальные нужды администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области надлежало разместить соответствующий муниципальный заказ в порядке Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и заключить муниципальный контракт с победителем торгов. В дальнейшем земельные участки указанному лицу на основании пункта 5 части 1 статьи 24 Земельного кодекса Российской Федерации могли быть выделены администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области [\(1\)](#) в безвозмездное срочное пользование на период строительства.

Между тем, как установлено комиссией антимонопольного органа в ходе рассмотрения дела, в настоящем случае использован иной порядок привлечения строительной организации. Так, первоначально администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области предоставлены ООО «Движение-ИнвестСтрой» в аренду земельные участки для строительства многоквартирных домов и выданы разрешения на их строительство, а в последующем администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области выбрала именно указанную организацию в качестве застройщика.

При этом фактические обстоятельства и приобщенные к материалам дела документы указывают на то, что приведенная выше схема стала возможна только в результате предварительной договоренности ответчиков, а ее целью явилось обеспечение допуска на рынок строительства жилых домов для расселения граждан из аварийного фонда конкретной заранее определенной организации (ООО «Движение-ИнвестСтрой»).

Так, 19.10.2011 администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области постановлением №5 утвердила муниципальную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования рабочий поселок Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012 года», в которой содержался перечень домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки (место нахождения, общая/жилая площади помещения и количество комнат, фамилия, имя, отчество собственников/нанимателей помещения) [\(2\)](#), а также информация о помещениях, подлежащих предоставлению переселяемым гражданам (количество комнат, общая и жилая площади). Вместе с заявкой на участие муниципального образования рабочего поселка Шаранга в региональной адресной программе «Переселение граждан из аварийного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 2012-2013 годы» в Министерство социальной политики Нижегородской области направлены аналогичные сведения (с учетом внесенных коррективов относительно отдельных домов) о многоквартирных домах, признанных аварийными до 1 января 2010 года и подлежащими расселению, и помещениях, подлежащих предоставлению переселяемым гражданам. Вместе с этим прилагалась пояснительная записка о жилых помещениях, которые будут предоставлены переселяемым гражданам (письмо администрации Шарангского

муниципального района Нижегородской области от 19.01.2012 №01-28-80). В частности указывалось, что «предполагаемый застройщик – ООО «Транзитсервис». Предполагается строительство домов из следующих материалов: стены – пенобетон с утеплителем, обшивка – сайдинг, фундамент – железобетон, кровля чердачная, покрытие – металлопрофиль окрашенный, окна – пластиковые, наружные двери блока – металлические. Начало строительства – апрель-май 2012 года, примерный срок строительства – 8 месяцев».

Из изложенного следует, что уже на этапе подготовки заявки на участие в Программе администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области располагали сведениями о количестве жилых помещений, необходимых для переселения граждан, их параметрах (количество комнат, общая и жилая площади, материалы, которые необходимо использовать при строительстве) и сведениями о возможном застройщике. Данные решения приняты ответчиками совместно, поскольку без предварительного обсуждения и согласования обеими администрациями искомых вопросов, их разрешение было бы невозможно.

Далее, органы местного самоуправления проводят работу с гражданами, подлежащими расселению. В частности, 23 января 2012 года администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области заключаются соглашения о намерениях с теми гражданами, в собственности которых находятся изымаемые помещения<sup>(3)</sup>. Из содержания таких соглашений следует, что после завершения строительства жилых помещений гражданину на основании договора мены будет предоставлено новое жилое помещение взамен изымаемого.

В тех случаях, когда изымаемые (аварийные) помещения граждане занимали на основании договоров социального найма, соглашения о намерениях заключались не только с администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области, но и с администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области<sup>(4)</sup>. Такие соглашения предполагали расторжение договора социального найма аварийного жилого помещения и предоставление нового жилого помещения взамен изымаемого на том же праве.

Кроме того, 18 января 2012 года отдельные граждане обратились в администрацию Шарангского муниципального района Нижегородской области с заявлениями о предоставлении им новых жилых помещений по конкретным адресам; при этом указывался адрес нахождения изымаемого помещения. В частности, с такими заявлениями обратились следующие граждане: <...> (дом №7 кв. 2 по улице Заречная), <...>. (дом №7, кв.1 по улице Заречная), <...> (дом №5 кв. 1 по улице Заречная), <...> (дом №5 кв.2 по улице Заречная), <...> (дом №12 кв. 2 по улице Заречной), <...> (дом №12, кв.4 по улице Заречной), <...>. (дом №32 кв.2 по улице Большевиков), <...>. (дом №32 кв.1 по улице Большевиков), <...> (дом №17 по улице Заречная).

Как усматривается из имеющихся документов и подробнее будет приведено ниже по тексту решения, администрация учла пожелания граждан и сформировала земельные участки под строительство новых жилых помещений в непосредственной близости от аварийных домов; почтовые адреса новых домов

при этом остались теми же. Однако приведенное обстоятельство указывает также и на то, что поименованные земельные участки, расположенные в рабочем поселке Шаранга на улицах Большевиков (д.32б) и Заречная (дома 5а, 7а, 12а и 17а), выделялись администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области в аренду ООО «Движение-ИнвестСтрой» для строительства жилых помещений в целях их передачи конкретным гражданам. Иными словами, администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области была уверена в том, что построенные дома будут приобретены администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области у застройщика в целях переселения данных граждан из аварийного фонда.

В период с февраля по апрель 2012 года администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области проводятся работы по формированию земельных участков для целей строительства жилых домов и их регистрации в государственном кадастре недвижимости.

В частности, земельные участки, располагаемые по адресам: рабочий поселок Шаранга, ул. Рогожникова, д. 7, рабочий поселок Шаранга, ул. Рогожникова, д. 9, рабочий поселок Шаранга, ул. Рогожникова, д. 11, рабочий поселок Шаранга, ул. Рогожникова, д. 13, сформированы в августе 2011 года; кадастровые номера присвоены 13.08.2011. В отношении четырех указанных участков 08.02.2012 администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области постановлением №55 изменила разрешенное использование на «строительство двухквартирных домов»; ранее земельные участки использовались «для ведения личного подсобного хозяйства».

Земельные участки №№1, 2, расположенные по улице Рогожникова у дома 18, сформированы в августе 2011 года (поставлены на кадастровый учет 12.07.2011) и предполагали использоваться «для ведения личного подсобного хозяйства». 08.02.2012 администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области постановлением №56 аналогичным образом меняет их разрешенное использование и определяет новые адреса: ул. Кузнецова, дома 23 и 25.

В отношении земельных участков, расположенных по адресам: ул. Большевиков, д.32б, ул. Заречная, д.5а, 7а, 12а, 17а, в период с 10.01.2012 по 21.02.2012 составляются акты согласования границ земельных участков и готовятся межевые планы (в период с 05.03.2012 по 10.04.2012). Соответственно внесение записей в государственный кадастр недвижимости в отношении таких участков произведено в период с 21.03.2012 по 23.04.2012.

Однако уже 14.03.2013 в администрацию Шарангского муниципального района поступают заявления ООО «Движение-ИнвестСтрой» о выделении перечисленных земельных участков в аренду для осуществления строительства многоквартирных домов. При этом хозяйствующий субъект в своих заявлениях указывает конкретные адреса земельных участков и их площади.

Таким образом, еще до завершения всех процедур по формированию земельных участков ООО «Движение-ИнвестСтрой» располагает информацией о предполагаемом строительстве многоквартирных домов в целях расселения граждан из аварийного фонда, местоположении и площадях участков, на которых планируется застройка. При этом необходимо иметь в виду, что указанная

информация органами местного самоуправления официально не публиковалась и не доводилась до сведения населения.

После получения заявок ООО «Движение-ИнвестСтрой» администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области размещает в газете «Знамя Победы» (в №№ 23 (9000) от 17.03.2012, 24 (9001) от 20.03.2012) информационные сообщения о том, что «на территории Шарангского района имеются свободные земельные участки под строительство жилых домов, заявки принимаются в администрации Шарангского района, комната 34».

Из анализа данных сообщений усматривается, что администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области имеет намерение выделить земельные участки для жилищного строительства, однако вопреки требованиям статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион не проводился, что ограничило возможность иным хозяйствующим субъектам (потенциальным застройщикам) наравне с ООО «Движение-ИнвестСтрой» выйти на товарный рынок и осуществлять застройку в данном муниципальном образовании.

18.04.2012 и 20.04.2012 администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области и ООО «Движение-ИнвестСтрой» заключили договоры аренды 11 земельных участков; срок аренды – 13 месяцев.

14.05.2012 администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области издает распоряжение №26 «О создании комиссии для решения вопросов по строительству жилых помещений для расселяемых граждан», согласно которого в целях реализации мероприятий, совершаемых в рамках Программы, для решения вопросов по строительству жилых помещений для расселяемых граждан создана комиссия, состоящая как из должностных лиц администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области, так и из должностных лиц администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области.

14.05.2012 состоялось заседание указанной комиссии, на котором, согласно протоколу №1, ведущий специалист администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области <...> доложила следующее. **«Для строительства жилых помещений в рамках программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012 год», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 07.02.2012 года №60, выделены 11 земельных участков для строительства двухквартирных домов.** Необходимо определить для граждан, расселяемых в рамках Программы, адреса жилых помещений, планируемых к строительству». Далее, как следует из приложенной к протоколу таблице, комиссия распределила адреса жилых помещений между расселяемыми гражданами.

Распоряжением администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области от 14.05.2012 №27 (в редакции распоряжения от 03.07.2012 №35) определено строительство жилых помещений для граждан, расселяемых в рамках Программы, по следующим адресам: рабочий поселок Шаранга, ул. Рогожникова, д.7, д.9, д.11, д.13, ул. Кузнецова, д.23, д.25, ул. Большевиков, д.32б, ул. Заречная, д.12а, д.5а, д.7а, д.17а.

Из указанных актов администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области следует, что ООО «Движение-ИнвестСтрой» осуществляет строительство многоквартирных домов на выделенных ему земельных участках именно для расселения граждан из аварийного фонда; указанному хозяйствующему субъекту гарантировано приобретение построенных домов в муниципальную собственность.

23.05.2012 и 25.05.2012 администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области выданы ООО «Движение-ИнвестСтрой» разрешения на строительство двухквартирных домов. При этом в указанных документах содержатся помимо прочего сведения о параметрах домов (общая площадь домов, площади квартир, материалы стен, перекрытий и т.д.).

Такие же параметры домов предъявлены в последующем администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области в аукционной документации на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирных жилых домах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Извещения о проведении указанных аукционов размещены на сайте [zakurki.gov.ru](http://zakurki.gov.ru) в период с 17.05.2012 по 13.06.2012.

Другим обязательным условием участия в торгах было наличие у претендента разрешений на строительство многоквартирных домов, а также свидетельств о государственной регистрации права собственности застройщика на земельные участки, предоставленные для строительства многоквартирных домов или договоры аренды таких земельных участков. В совокупности с приведенным требованием необходимо учитывать то обстоятельство, что администрация рабочего поселка Шаранга разместила заказ на строительство домов по конкретным адресам, указанным в аукционных документах (рабочий поселок Шаранга, ул. Большевиков д.11, 32б, ул. Заречная д. 5а, 7а, 12а, 17а, ул. Рогожникова, д.7, 9, 11, 13).

Таким образом, единственным возможным участником торгов могло стать только ООО «Движение-ИнвестСтрой». Доступ на товарный рынок строительства многоквартирных домов для иных хозяйствующих субъектов в результате совместных действий администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области стал невозможным.

Статьей 16 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между органами местного самоуправления, если такие соглашения 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.

Под соглашением, согласно пункту 18 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Совокупность изложенных фактических обстоятельств указывает на наличие антиконкурентного соглашения между администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области,

итогом которого стало предоставление необоснованных преимущественных условий ООО «Движение-ИнвестСтрой» и создание препятствий для доступа на товарный рынок иным хозяйствующим субъектом.

Таким образом, администрация Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области нарушили статью 16 Федерального закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, комиссия приходит к тому выводу, что дополнительно действия администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области в части выделения земельных участков для строительства нарушают часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Приведенной нормой права органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно положениям части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, проводимых в порядке статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства с хозяйствующим субъектом, выбранным на иных условиях, противоречит земельному законодательству Российской Федерации и нарушает запреты части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

Кроме того, комиссия полагает, что действия администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области в части размещения муниципального заказа на участие в долевом строительстве жилых помещений в многоквартирных домах в рабочем поселке Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области противоречат требованиям части 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Так, частью 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления при размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными актами ограничение доступа к участию в торгах.

Как уже указывалось выше, администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области вопреки требованиям названного запрета при проведении одиннадцати электронных аукционов:

1) на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирном жилом доме, расположенном по адресу: рабочий поселок Шаранга Шарангского



10) на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирном жилом доме, расположенном по адресу: рабочий поселок Шаранга Шарангского района Нижегородской области ул. *Заречная*, д. *17а*, для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области из аварийного жилищного фонда;

11) на участие в долевом строительстве жилых помещений в двухквартирном жилом доме, расположенном по адресу: рабочий поселок Шаранга Шарангского района Нижегородской области ул. *Большевиков*, д. *32б*, для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области из аварийного жилищного фонда, -

ограничила доступ к участию в торгах всех хозяйствующих субъектов, за исключением ООО «Движение-ИнвестСтрой». В результате единственным лицом, направившим заявку на участие во всех одиннадцати аукционах, стал именно данный хозяйствующий субъект, с которым администрация рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области заключила муниципальные контракты по начальной (максимальной) цене; общая сумма бюджетных средств, перечисленных в адрес ООО «Движение-ИнвестСтрой», составила 27 047 400 рублей.

Согласно части 1 статьи 50 Федерального закона «О защите конкуренции», по результатам дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу.

В рассматриваемом случае, учитывая положения части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» комиссия полагает необходимым выдать администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области предписание о прекращении или об изменении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство.

На основании изложенного, комиссия, руководствуясь статьями 23, 41, 48, 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

**решила:**

1. Признать администрацию Шарангского муниципального района Нижегородской области нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в части осуществления действий, которые привели к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке путем создания хозяйствующему субъекту преимущественных условий для ведения предпринимательской деятельности, в том числе путем выделения земельных участков для жилищного строительства в аренду без проведения торгов.

2. Признать администрацию рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области нарушившей часть 2 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» в части совершения действий, которые привели к ограничению доступа хозяйствующих субъектов к участию в торгах на право заключить муниципальные контракты на участие в долевом строительстве жилых

помещений в двухквартирных жилых домах для переселения граждан рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области из аварийного жилищного фонда при обстоятельствах, изложенных в решении антимонопольного органа по данному делу.

3. Признать администрацию Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрацию рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области нарушившими статью 16 Федерального закона «О защите конкуренции» в части заключения соглашения, которое привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.

4. Выдать администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрации рабочего поселка Шаранга Шарангского района Нижегородской области предписание о прекращении или об изменении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Нижегородской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

---

[\[1\]](#) Как следует из соглашения, заключенного 10.01.2012 между администрацией рабочего поселка Шаранга Шарангского муниципального района Нижегородской области и администрацией Шарангского муниципального района Нижегородской области о передаче осуществления части полномочий, владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности рабочего поселка Шаранга, а также выдача разрешений на строительство относятся к компетенции администрации Шарангского муниципального района Нижегородской области.

[\[2\]](#) В качестве аварийных определено 11 домов, расположенных в рабочем

поселке Шаранга на улицах Большевиков (дома №№11, 32), Заречная (дома №№12, 15, 20, 24, 5, 7, 42), Победы (дом №27) и Октябрьская (дом №24). Все дома, за исключением домов, расположенных на ул. Заречная дома 20 и 42 и Октябрьская дом 24, включены в региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на 2012-2013 ГОДЫ».

(3) В частности, подобные соглашения заключены с гражданами, имеющими в собственности следующие помещения: ул. Большевиков, д.11, кв.1 (соглашение от 23.01.2012 №20), кв. 2 (соглашение от 23.01.2012 №21), кв. 3 (соглашение от 23.01.2012 №22), кв. 4 (соглашение от 15.10.2012 №24), ул. Заречная, д.24, кв.1 (соглашение от 23.01.2012 №6), ул. Заречная, д.20, кв. 1(соглашение от 23.01.2012 №3), ул. Заречная, д. 12, кв.2 (соглашение от 23.01.2012 №7), кв.3 (соглашение от 23.01.2012 №1), кв. 4 (соглашение от 23.01.2012 №2), ул. Заречная, д.7, кв.1 (соглашение от 23.01.2012 №19), ул. Заречная, д.5, кв. 1 (соглашение от 23.01.2012 №10), кв.2 (соглашение от 23.01.2012 №5), ул. Победы, д.27, кв.1 (соглашение от 23.01.2012 №4), кв.2 (соглашение от 23.01.2012 № 23).

(4) Такие соглашения заключены 23.01.2012 с нанимателями следующих жилых помещений: ул. Большевиков д.32, кв.1 (соглашение №17), кв.2 (соглашение №9), ул. Заречная, д. 24, кв.2 (соглашение №15), ул. Заречная, д.20, кв.2 (соглашение №13), кв.3 (соглашение №14), ул. Заречная, д.17, кв.1 (соглашение №16), кв.2 (соглашение №18), ул. Заречная, д. 12, кв.1 (соглашение №8), ул. Заречная, д.7, кв.2 (соглашение №12)

- [predpisanie.doc](#)