

Б. Н. С.

ул. Чернореченская, ...,

г. Самара,

443013

Вице-губернатору – министру

строительства Самарской
области

Г. А.В.

ул. Самарская, 146 а, г. Самара,

443010

Индивидуальному
предпринимателю К.А. Л.

пер. Никитинский, д. ...,

г. Самара, 443011

РЕШЕНИЕ

г. Самара

Резолютивная часть решения оглашена 20 августа 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 02 сентября 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России Клинковой Ю.А., начальника отдела контроля органов власти и торговли Емельяновой С.Н., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и торговли Сидоровой М.И.,

рассмотрев дело № 50-11512-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Министерством строительства Самарской области (443010, г. Самара, ул. Самарская, 146 а) (далее – Министерство) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в заключении с Индивидуальным предпринимателем Катиным Александром Леонидовичем (далее – ИП Катин А.Л.) дополнительного соглашения № 5 от 11.06.2014 г. к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 № 99 без проведения торгов, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии представителей ответчика: Министерства – Миловановой Н.А. (по доверенности от 06.02.15 г. № 3-49/17), в отсутствие заявителя: Б.Н.С. (извещен надлежащим образом, почтовое уведомление № 44312386190461), в отсутствие заинтересованного лица: ИП К.А.Л. (извещено надлежащим образом, почтовое уведомление № 44312386190515),

УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС России поступило заявление Б. Н.С., содержащее сведения о наличии в действиях Министерства строительства Самарской области признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Как следует из заявления Министерство строительства Самарской области заключило дополнительное соглашение № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 с ИП К. А.Л. без проведения торгов.

Согласно Положению о Министерстве строительства Самарской области, утвержденному Постановлением Правительства Самарской области от 31 октября 2007 г. N 225, Министерство строительства Самарской области является органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим управление и обеспечивающим реализацию государственной политики в сфере строительного комплекса и градостроительной деятельности на территории Самарской области.

Важными конституционными положениями являются положения о недопущении экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию ([часть 2 статьи 34](#) Конституции РФ), которые должны учитываться при взаимодействии публичных образований с хозяйствующими субъектами. Подробные правила о конкурентных взаимоотношениях на товарном рынке содержатся в Законе «О защите конкуренции».

Закон «О защите конкуренции» 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 Закона «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Помимо изложенного [Закон](#) «О защите конкуренции» регламентирует основы недопущения, ограничения, устранения конкуренции, в том числе органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

[Статья 4](#) Закона «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как 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 статьи 4](#) Закона «О защите конкуренции», к числу которых относится 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.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

На основании пункта 1 части 1 статьи 23 и пункта 2 части 2 статьи 39 Закона «О защите конкуренции», в соответствии с приказом Самарского УФАС России № 210 от 10.06.2015 г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по материалам, свидетельствующим о признаках нарушения антимонопольного законодательства, Самарским УФАС России было возбуждено дело по признакам нарушения Министерством части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 50-11512-15/10 к рассмотрению (исх. № 5526/10 от 11.06.2015) к участию в рассмотрении дела привлечены в качестве заявителя - Б. Н.С., в качестве ответчика – Министерство, в качестве заинтересованного лица – ИП К.А.Л.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 50-11512-15/10 Комиссией Самарского УФАС России было установлено следующее.

На основании Постановления Главы городского округа Самара от 16.02.2006 г. № 2050 «Об утверждении проекта границ земельного участка под размещение временных зданий и сооружений для летнего отдыха предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, К. А. Л. и предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Первая линия Студеного оврага в Кировском районе города Самары» и Распоряжения министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 03.04.2007 г. № 156-р «О внесении изменений в Постановление Главы городского округа Самара от 16.06.2006 № 2050 «Об утверждении проекта границ земельного участка под размещение временных зданий и сооружений для летнего отдыха предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, К. А. Л. и предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Первая линия Студеного оврага в Кировском районе города Самары» между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и ИП К. А.Л. был заключен договор аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 площадью 15 354,5 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0000000:0630, для строительства некапитальных строений на срок с 16.06.2006 по 16.06.2009 г.г. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением № 1 от 27.12.2007 г. к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 изменен порядок расчета арендной платы. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением № 2 от 09.07.2009 г. к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99, заключенным на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 26.06.2009 № 175-п «О заключении с индивидуальным предпринимателем К. А. Л. договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: область Самарская, город Самара, район Кировский, Первая линия Студеного оврага, для строительства некапитальных строений», срок действия договора продлен до 16.06.2014, изменен порядок расчета арендной платы. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением № 3 от 02.12.2011 г. к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99, заключенным на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 01.07.2011 № 194-п «О внесении изменений в Распоряжение министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 03.04.2007 г. № 156-р «О внесении изменений в Постановление Главы городского округа Самара от 16.06.2006 № 2050 «Об утверждении проекта границ земельного участка под размещение временных зданий и сооружений для летнего отдыха предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, К. А. Л. и предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Первая линия Студеного оврага в Кировском районе города Самары», изменено целевое назначение использования земельного участка: для строительства зданий и сооружений (п. 1.2 договора). Кроме того изменен порядок расчета арендной платы. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением № 4 от 01.07.2013 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 изменен порядок расчета и внесения арендной платы. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

Дополнительным соглашением № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99, заключенным на основании приказа Министерства строительства Самарской области от 29.05.2014 № 207-п «О заключении с индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица Катиним Александром Леонидовичем дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, город Самара, Кировский район, Первая линия Студеного оврага», срок действия договора продлен до 16.06.2019 г., изменен порядок расчета арендной платы. Дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

Согласно статье 41.1 Закона «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Порядок заключения договора аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 и дополнительного соглашения № 1 от 27.12.2007 г., дополнительного соглашения № 2 от 09.07.2009 г., дополнительного соглашения № 3 от 02.12.2011 г., дополнительного соглашения № 4 от 01.07.2013 к указанному договору не могут быть предметом

рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, поскольку трехгодичный срок давности, предусмотренный статьей 41.1 Закона «О защите конкуренции», с момента заключения указанных дополнительных соглашений на момент вынесения настоящего решения истек.

Вместе с тем, 12.04.2013 г. Главой городского округа Самара было выдано разрешение ИП К. А.Л. на строительство объекта капитального строительства здания и сооружения учреждений отдыха на земельном участке, площадью 15 354,5 кв.м., расположенном по адресу: Самарская область, город Самара, Кировский район, Первая линия Студеного оврага, сроком на 7 месяцев до 12.11.2013 года. При этом 04.02.2014 г. Главой городского округа Самара действие указанного разрешения было продлено до 12.11.2015 г.

В процессе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 50-11512-15/10 Комиссией Самарского УФАС России было установлено, что договор аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 заключен с соблюдением требований законодательства, действующего на момент его заключения. Указанные выводы подтверждаются Решением Кировского районного суда г. Самары от 06.03.2012 г. по делу № 2-739/12.

Кроме того, в Постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2014 г. по делу № А55-21606/2013 судом сделан вывод, что разрешение на строительство от 12.04.2013 г. Главой городского округа Самара выдано ИП К.А.Л. в пределах предоставленных ему полномочий, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Постановлением Арбитражного суда кассационной инстанции от 03.07.2014 г. по делу № А55-21606/2013 указанное Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда оставлено без изменения.

Вместе с тем, Арбитражный суд кассационной инстанции в своем решении от 18.08.2015 г. по делу № А55-24575/2014 пришел к выводу, что Глава городского округа Самара, продлевая срок действия разрешения на строительство от 12.04.2013, выданного ИП К. А.Л., действовал в пределах предоставленных ему полномочий, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент заключения Министерством строительства Самарской области с ИП К. А.Л. дополнительного соглашения № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 (далее – ЗК РФ), предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 50-11512-15/10 Комиссией Самарского УФАС России было установлено, что земельный участок площадью 15 354,5 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, город Самара, Кировский район, Первая линия Студеного оврага, был

предоставлен ИП К. А.Л. на основании договора аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.05.2008 N 66-ФЗ;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 32 ЗК РФ установлено, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в [порядке](#), установленном федеральными законами.

Согласно [пункту 2 статьи 32](#) ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) ЗК РФ, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства. Для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления запрашивает кадастровый паспорт земельного участка (его копию, сведения, содержащиеся в нем) в органе, осуществляющем кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, если такой документ не представлен гражданином или юридическим лицом по собственной инициативе.

При этом нормами Земельного [кодекса](#) Российской Федерации, действующим на момент заключения Министерством строительства Самарской области с ИП Катиным А.Л. дополнительного соглашения № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99, не установлены требования по предоставлению земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта исключительно на торгах, в связи с чем и при заключении дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды не требовалось проведение торгов. Указанная правовая позиция подтверждается Постановлением ФАС Поволжского округа от 27.06.2014 по делу N А55-18462/2013, Постановлением ФАС Московского округа от 13.05.2014 по делу N А41-45598/13, Постановлением ФАС Поволжского округа от 15.07.2013 по делу N А65-19254/2012, Постановлением ФАС Московского округа от 08.04.2013 по делу N А40-6722/12-135-119.

В силу пункта 8 статьи 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места

размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Таким образом, трехлетний срок относится к сроку действия решения о согласовании размещения объекта, в течение которого должно быть принято решение о предоставлении земельного участка.

[Пунктом 3 статьи 30](#) ЗК РФ предусмотрено предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Таким образом, срок договора аренды земельного участка для строительства, заключенного с соблюдением процедуры предварительного согласования места размещения объекта, обусловлен сроком строительства этого объекта.

Указанная правовая позиция подтверждается выводами судебной практики - Постановлением ФАС Поволжского округа от 27.06.2014 по делу N A55-18462/2013, Постановлением ФАС Московского округа от 13.05.2014 по делу N A41-45598/13.

Из устных и письменных пояснений Министерства строительства Самарской области в обосновании правомерности действий по заключению дополнительного соглашения № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 без проведения торгов следует, что в данном случае не имело место новое предоставление земельного участка. Заключенное дополнительное соглашение лишь продлевает срок действия аренды на уже предоставленный в соответствии с требованиями законодательства земельный участок в развитие уже существующего договора, в то время как стороны и предмет договора остаются неизменными.

Указанные доводы также были изложены ИП Катиным А.Л. в письме вх. № 5949-з от 19.08.2014 г., представленном в материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства № 50-11512-15/10.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [Постановлении](#) от 23.12.2008 N 8985/08, не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

При этом факт начала строительства ИП К. А.Л. на предоставленном земельном участке был подтвержден в ходе судебного разбирательства по делу A55-23842/2012 и по делу № A55-21606/2013.

Таким образом, доводы Б. Н.С. о наличии нарушения антимонопольного законодательства в действиях Министерства строительства Самарской области, выразившихся в заключении с ИП К.А.Л. дополнительного соглашения № 5 от 11.06.2014 к договору аренды земельного участка от 10.05.2007 г. № 99 без проведения торгов не находят своего подтверждения.

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев все материалы дела, установила, что в действиях Министерства

строительства Самарской области отсутствует нарушение части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 50-11512-15/10 о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с отсутствием в действиях Министерства строительства Самарской области нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Председатель комиссии: Члены комиссии:	Ю.А. Клинова С.Н. Емельянова М.И. Сидорова
---	--

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

**О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела
о нарушении антимонопольного законодательства**

В соответствии с частью 12 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

п р и к а з ы в а ю:

1. Возбудить дело № _____/10 по признакам нарушения Муниципальным автономным учреждением «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению муниципального района Шенталинский Самарской области» (446910, Самарская область, Шенталинский район, ст. Шентала, ул. Советская, д.11) части 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Создать Комиссию по рассмотрению дела № _____/10 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии	Ю.А. Клинова	заместитель руководителя Самарского УФАС России
	С.Н. Емельянова	начальник отдела;
Члены Комиссии:	М.И. Сидорова	ведущий специалист-эксперт;
	Т.Н. Болушевская	ведущий специалист-эксперт (ответственный исполнитель)

3. Контроль за ходом рассмотрения дела возложить на председателя Комиссии - заместителя руководителя Самарского УФАС России Ю.А. Клинову.

Руководитель

Самарского УФАС России

Л.Л. Пак