

РЕШЕНИЕ

Дело № 02/05-АМЗ-2016

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 24 августа 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 24 августа 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчиков:

администрация Вурнарского района Чувашской Республики- «...»

ЗАО «МСО «Вурнарская»:

- «...»

рассмотрев материалы дела № 02/05-АМЗ-2016, возбужденного в отношении администрации Вурнарского района Чувашской Республики и ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Чувашского УФАС России от 23.03.2016 № 42 «О проведении плановой выездной проверки» и Сводного плана проведения плановых проверок федеральных органов государственной власти, органов государственной власти

субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления Федеральной антимонопольной службы на 2016 год, утвержденного приказом ФАС России от 31.12.2015 № 1379/5, и, размещенного в сети «Интернет» на официальном сайте ФАС России по адресу: <http://fas.gov.ru/about/list-of-plans/plans.html?id=1632>, а также на сайте Чувашского УФАС России <http://chuvashia.fas.gov.ru/plan/14909>, проведена проверка администрации Вурнарского района Чувашской Республики (далее – администрация Вурнарского района; администрация) с проведением проверочных мероприятий по месту нахождения проверяемого лица (429220, Чувашская Республика, пос. Вурнары, ул. Советская, д. 20) и по месту нахождения Чувашского УФАС России (428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский пр-т, д.2).

Предмет проводимой проверки: соблюдение администрацией администрации Вурнарского района требований антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В ходе проведения проверки изучены постановления администрации о предоставлении земельных участков, в том числе:

- Постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015.

В рамках изучения Постановления от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, в связи с наличием признаков нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, приказом Чувашского УФАС России от 29.04.2016 № 77 возбуждено дело № 02/05-АМЗ-2016 по признакам нарушения администрацией Вурнарского района Чувашской Республики и ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Представитель администрации Вурнарского района Чувашской Республики Иванов А.К. антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что на основании постановления администрации Вурнарского района Чувашской Республики № 102/1 от 27 февраля 2015 года был предоставлен земельный участок площадью 1874 кв.м по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пер. Зеленый. ЗАО «МСО «Вурнарская» на период строительства многоквартирного дома 27.02.2015 между администрацией Вурнарского района и ЗАО «МСО «Вурнарская» заключен договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование. При заключении договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование администрация руководствовалась пп.5 п. 1 ст. 24, ст. 29 Земельного кодекса РФ, ст. 689, 690 Гражданского кодекса Российской

Федерации. Подпункт 5 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ гласит, что в безвозмездное срочное пользование земельными участками могут передаваться земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности лицам, с которыми заключен муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов, на срок строительства объекта недвижимости.

Отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства на основании протокола подведения итогов электронного аукциона № 0315300011414000030 от 15.01.2015, 02.02.2015 заключил муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Данные жилые помещения приобретались в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» на 2013-2017 годы. Оплата цены контракта осуществлялась за счет средств федерального бюджета, республиканского бюджета Чувашской Республики, местного бюджета на оплату разницы стоимости приобретаемого и сносимого жилья. Отдел строительства являлся участником долевого строительства.

На основании изложенного администрация Вурнарского района считает, что администрация района обоснованно предоставила земельный участок лицу, с которым в соответствии с законодательством о закупках заключен контракт на строительство многоквартирного дома в пос. Вурнары.

Директор ЗАО «МСО «Вурнарская» «...» поддержал позицию администрации Вурнарского района Чувашской Республики. Все квартиры в 39 квартирном жилом доме, построенном по программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» переданы в муниципальную собственность Вурнарского района. Других участников долевого строительства в построенном доме, рассматриваемом земельном участке не было.

Кроме того, 49,82 м² жилой площади больше, чем предусмотрено контрактом, в построенном доме передано в муниципальную собственность безвозмездно- это составляет в стоимостном выражении (49,89 * 27478 руб/м²)- 1370877 рублей.

Изначально на рассматриваемом земельном участке планировалось строительство жилья только для муниципальных нужд, что и было построено.

Рассмотрев и проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующие обстоятельства по делу.

1. В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями 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.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции (статья 8, часть 1), установление правовых основ единого рынка, включающих вопросы единого экономического пространства и развития конкуренции (статья 71, пункт "ж"). Из этих конституционных положений вытекает обязанность государства по поддержке конкуренции и пресечению монополистической деятельности, исполняя которую оно не должно отступать от требований Конституции Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства 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, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

2. Пунктом 18 статьи 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» статьи 28-34 Земельного кодекса РФ признаны утратившими силу и пунктом 21 Земельный кодекс РФ дополнен главой V.1. «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии со статьей 35 вышеназванного закона его положения вступают в силу с 1 марта 2015 года.

Соответственно, на правоотношения, возникшие до 1 марта 2015 года распространяются ранее действующие нормы.

Согласно статье 30.1 Земельного кодекса РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#), - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев,

установленных [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) настоящего Кодекса.

Подпункт 5 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ гласит, что в безвозмездное срочное пользование земельными участками могут передаваться земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности лицам, с которыми заключен муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов, на срок строительства объекта недвижимости.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства); реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (статья 1).

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – закон о долевом строительстве) регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных

объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно п.1 статьи 2 закона о долевом строительстве **застройщик** — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных законодательством случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно статье 52 Градостроительного кодекса РФ, лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

Объектом долевого строительства является жилое и нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и

(или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Муниципальный контракт между отделом строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района Чувашской Республики и Закрытым акционерным обществом «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» заключен на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района (договор от 02.02.2015 № 1).

Жилые помещения приобретались в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» на 2013-2017 годы. Оплата цены контракта осуществлялась за счет средств федерального бюджета, республиканского бюджета Чувашской Республики, местного бюджета на оплату разницы стоимости приобретаемого и сносимого жилья. Отдел строительства являлся участником долевого строительства.

Согласно предмету названного договора, застройщик (ЗАО МСО «Вурнарская») обязуется в предусмотренный контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, а участник долевого строительства (отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района Чувашской Республики) обязуется уплатить обусловленную контрактом цену и принять указанные объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом Комиссия с учетом вышеизложенного установила, что предметом контракта является **приобретение жилых помещений (39 квартир)** путем участия в договоре долевого строительства.

5. Постановлением администрации Вурнарского района Чувашской Республики № 102/1 от 27 февраля 2015 года был предоставлен земельный участок площадью

1874 кв.м по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пер. Зеленый. ЗАО «МСО «Вурнарская» на период строительства многоквартирного дома. Между администрацией Вурнарского района и ЗАО «МСО «Вурнарская» 27.02.2015 заключен договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование. Основанием для заключения договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование администрация посчитала пп.5 п. 1 ст. 24, ст. 29 Земельного кодекса РФ.

Как уже отмечено выше, согласно указанным нормам законодательства возможно заключить договор безвозмездного пользования земельным участком при заключении муниципального контракта на строительство объекта недвижимости, а в данном случае как уже отмечено Комиссией контракт заключался на приобретение 39 квартир.

Соответственно Комиссия приходит в выводу о том, что у администрации не было достаточных оснований для применения пп.5 п.1 статьи 24 Земельного кодекса РФ.

6. Администрацией Вурнарского района Чувашской Республики 18.12.2014 опубликовано извещение о проведении электронного аукциона № 0315300011414000030. Заказчиком выступал отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района. Объектом закупки являлось размещение заказа на право заключения муниципального контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района.

Заказчиком установлены требования к участникам закупки:

- Требование об отсутствии в предусмотренном Федеральным законом № 44-ФЗ реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) информации об участнике закупки, в том числе информации об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника закупки - юридического лица (в соответствии с частью 1.1 Статьи 31 Федерального закона № 44-ФЗ);

- Иные дополнительные требования к участникам (в соответствии с частью 2 Статьи 31 Федерального закона № 44-ФЗ);

- Единые требования к участникам (в соответствии с пунктом 1 части 1 Статьи 31 Федерального закона № 44-ФЗ).

Согласно информационной карты к аукциону в качестве требований, в том числе установлено, что заявка участника должна содержать документы, подтверждающие соответствие участника такого аукциона требованиям статьи 14 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ; копию СРО, разрешения на строительство, проектную декларацию, свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, представленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо действующий в течение всего срока строительства договор аренды, договор

субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развития жилищного строительства», договор безвозмездного пользования таким земельным участком.

Аукционная комиссия заказчика протоколом рассмотрения единственной заявки на участие в электронном аукционе № 0315300011414000030 от 15.01.2015, рассмотрев единственную заявку на предмет соответствия требованиям законодательства о контрактной системе РФ в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и документации об аукционе решила, что заявка соответствует установленным требованиям.

В соответствии с частью 16 статьи 66 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее- Федеральный закон № 44-ФЗ) в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в электронном аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, такой аукцион признается несостоявшимся.

Согласно пункта 3 части 1 статьи 71 Федерального закона № 44-ФЗ аукционная комиссия в течение трех рабочих дней с даты получения единственной заявки на участие в таком аукционе и документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей части, рассматривает эту заявку и эти документы на предмет соответствия требованиям настоящего Федерального закона и документации о таком аукционе и направляет оператору электронной площадки протокол рассмотрения единственной заявки на участие в таком аукционе, подписанный членами аукционной комиссии.

Согласно п.1. статьи 3 Закона о долевом строительстве застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном [порядке](#):

1. разрешения на строительство,
2. опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом о долевом строительстве и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

При этом в составе заявки ЗАО МСО «Вурнарская» на участие в электронном аукционе, как требовалось законодательству и аукционной документации, не было представлено ни проектной декларации, ни разрешения на строительство.

Соответственно, в протоколе согласно пункта 3 части 1 статьи 71 Федерального закона № 44-ФЗ аукционная комиссия должна была указать о несоответствии единственной заявки участника и поданной им заявки требованиям законодательства и аукционной документации.

При этом Комиссия отмечает, что исходя из материалов дела у ЗАО МСО «Вурнарская» на момент подачи заявки на участие в электронном аукционе не было не только разрешения на строительство, но у каких либо прав на земельный участок.

Доказательств обратного администрацией и ЗАО МСО «Вурнарская» не предоставлено.

6. В период предоставления земельного участка ЗАО «МСО «Вурнарская», правоотношения между администрацией и ЗАО регламентировались статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», в которой указано, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта (п.1).

Пункт 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (редакция действовавшая на период подписания постановления и договора), предусматривает продажу земельных участков или права на заключение договоров аренды на аукционах, которые организуются и проводятся по правилам ст. ст. 38 и 38.1 ЗК РФ в соответствии с Правилами, которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808. Исключениями из установленного правила являются случаи предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии и если, а также признание аукциона несостоявшимся (в аукционе участвовали менее двух участников).

Таким образом, принятое администрацией Вурнарского района постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская» на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015 и заключенный договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 между ними совершены с нарушением законодательства, без соблюдения процедур публичных торгов.

Администрация Вурнарского района Чувашской Республики в лице отдела строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района при проведении торгов на право заключения муниципального контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района заключила устное соглашение, которое выразилось:

- в незаконном допуске к участию ЗАО «МСО «Вурнарская», несмотря на несоответствие заявки общества действующему законодательству и требованиям

к участникам торгов, установленных аукционной документацией, разработанной администрацией района;

- в необоснованном предоставлении земельного участка по договору передачи земельного участка в безвозмездное пользование без публичного информирования и проведения торгов.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, действия администрации по предоставлению ЗАО МСО «Вурнарская» возможности осуществления строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры участия в торгах для получения соответствующих прав на земельный участок, ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок других хозяйствующих субъектов, желающих построить аналогичный объект.

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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о конкуренции признаками ограничения конкуренции, являются, в том числе обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Статьей 16 Закона о 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 или организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или

могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе ограничение доступа хозяйствующим субъектам на товарный рынок

В соответствии с пунктом 18 статья 4 Закона о конкуренции соглашением является договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Незаконным предоставлением в безвозмездное пользование земельного участка ЗАО МСО «Вурнарская», в совокупности с неправомерным допуском к аукциону, администрация ограничила возможность получения названного земельного участка потенциальным желающим, что в силу пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции указывает на ограничение конкуренции на данном рынке.

Договоренность администрации и ЗАО МСО «Вурнарская» привели к получению ЗАО МСО «Вурнарская» преимуществ на инвестиционно-строительном рынке, соответственно нарушают пункт 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии УФАС по ЧР 30.06.2016 директор ЗАО МСО «Вурнарская» сообщил, что аукцион на право заключения муниципального контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района администрацией был объявлен повторно, поскольку при первом его объявлении аукцион был признан несостоявшимся, в виду отсутствия участников торгов.

При объявлении повторного аукциона, по просьбе администрации Вурнарского района ЗАО «МСО «Вурнарская» приняла участие в аукционе, по результатам которого был заключен муниципальный контракт с единственным участником- ЗАО МСО «Вурнарская».

Как сообщает директор ЗАО МСО «Вурнарская», по заверению администрации Вурнарского района, в случае участия в проводимом аукционе, по результатам заключенного муниципального контракта обществу в безвозмездное пользование на период строительства будет предоставлен земельный участок.

В связи с чем, ЗАО МСО «Вурнарская» стала участником торгов, а впоследствии и победителем, с которым заключен муниципальный контракт.

Предоставление победителю торгов возможности приобретения права собственности на муниципальное имущество на условиях, не предусмотренных условиями торгов, создаёт необоснованные и незаконные преимущества, при которых такой победитель торгов поставлен в неравные, более выгодные условия приобретения муниципального имущества на рынке реализации государственного и муниципального имущества.

Изложенные факты свидетельствуют об устном соглашении администрации и общества, направленных на получение необоснованных преимуществ ЗАО МСО «Вурнарская» и ограничение конкуренции на инвестиционно-строительном рынке.

7. В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности или целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность или целесообразность отсутствует за ее пределами.

Согласно пункту 4.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28 апреля 2010 г. N 220 (далее- Порядок), географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой приобретатель (приобретатели) приобретает или имеет экономическую, технологическую или иную возможность приобрести товар и не имеет такой возможности за ее пределами.

Товарный рынок может охватывать территорию Российской Федерации или выходить за ее пределы (федеральный рынок), охватывать территорию нескольких субъектов Российской Федерации (межрегиональный рынок), не выходить за границы субъекта Российской Федерации (региональный рынок), не выходить за границы муниципального образования (местный или локальный рынок).

Согласно Методическим рекомендациям ФАС России, рынок является локальным (в пределах муниципального образования, поселения, города федерального значения).

Товарный рынок может рассматриваться в пределах населенных пунктов, то есть в местах фактического предоставления.

При определении границ товарного рынка Комиссия учитывает тот факт, что денежные средства на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района выделялись за счет средств федерального бюджета, республиканского бюджета Чувашской Республики, местного бюджета (на оплату разницы стоимости приобретаемого и сносимого жилья), соответственно приобретение жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, проживающих в пос. Вурнары Вурнарского района Чувашской Республики возможно только на территории данного поселка. Следовательно, географические границы товарного рынка определяются административными границами поселка Вурнары Вурнарского района Чувашской Республики.

9. В соответствии с пунктом 5.1 Порядка в состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включатся хозяйствующие субъекты,

реализующие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала исследования товарного рынка.

Чувашским УФАС России в рамках проведения оценки состояния конкурентной среды в адрес администрации Вурнарского района Чувашской Республики был направлен запрос от 27.05.2016 № 05-04/3698 с просьбой представить информацию о количестве хозяйствующих субъектов (физических лиц), обратившихся в адрес с просьбой предоставления земельных участков на период строительства жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда в Вурнарском районе за период с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года, с заверенной копией выписки из журнала с поименным перечнем обратившихся.

В ответ на запрос администрация письмом от 06.06.2016 № 2457 (вх. Управления от 08.06.2016 № 05-04/3624) предоставила информацию об обратившихся в адрес администрации хозяйствующих субъектов (физических лиц) – ЗАО «МСО «Вурнарская». Обращение от ЗАО «МСО «Вурнарская» с просьбой предоставить земельные участки с кадастровыми номерами 21:09:280135:171 и 21:09:280135:1619 на основании муниципального контракта от 02.02.2015 поступило 26.02.2015.

При определении участников товарного рынка Комиссия исходит из того, что закупка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон о контрактной системе).

Согласно пункту 4 статьи 3 Закона о контрактной системе участник закупки - любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство для территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) а отношении юридических лиц (далее - офшорная компания), или любое физическое лицо, а том числе зарегистрированное в качестве и индивидуального предпринимателя.

Более того, при определении участников товарного рынка необходимо учитывать, что пункт 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (редакция действовавшая на период подписания постановления и договора), предусматривает продажу земельных участков или права на заключение договоров аренды на аукционах.

Соответственно, участник торгов - любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, или любое физическое лицо, а том числе зарегистрированное в качестве и индивидуального предпринимателя.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что участниками данного рынка может быть неограниченный круг лиц, соответствующий требованиям установленным законодательством Российской Федерации к участникам рынка инвестиционно-строительных работ.

10. Согласно положениям статьи 4 Закона о защите конкуренции (пункты 1, 3, 4, 7):

- товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

- взаимозаменяемые товары - товары, которые могут быть сравнимы по их функциональному назначению, применению, качественным и техническим характеристикам, цене и другим параметрам таким образом, что приобретатель действительно заменяет или готов заменить один товар другим при потреблении (в том числе при потреблении в производственных целях);

- товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами;

- конкуренция - 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

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Приведенное в Законе о конкуренции понятие признаков ограничения конкуренции, включает в себя не закрытый перечень таких признаков. В данном случае признаками ограничения конкуренции являются: 1) возможное сокращение числа хозяйствующих субъектов; 2) обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В соответствии с пунктом 18 статья 4 Закона о конкуренции соглашением является договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Статьей 16 Закона о 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 или организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе ограничению доступа хозяйствующим субъектам на товарный рынок

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о конкуренции признаками ограничения конкуренции, являются, в том числе обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Незаконным предоставлением в безвозмездное пользование земельного участка ЗАО МСО «Вурнарская», в совокупности с неправомерным допуском к аукциону, администрация ограничила возможность получения названного земельного участка потенциальным желающим, что в силу пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции указывает на ограничение конкуренции на данном рынке.

Администрация Вурнарского района Чувашской Республики в лице отдела строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района при проведении торгов на право заключения муниципального контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района заключила устное соглашение, которое выразилось:

- в незаконном допуске к участию ЗАО «МСО «Вурнарская», несмотря на несоответствие заявки общества действующему законодательству и требованиям к участникам торгов, установленных аукционной документацией, разработанной администрацией района;
- в необоснованном предоставлении земельного участка по договору передачи земельного участка в безвозмездное пользование без публичного информирования и проведения торгов.

Изложенные факты свидетельствуют об устном соглашении администрации и общества, направленных на получение необоснованных преимуществ ЗАО МСО «Вурнарская» и ограничение конкуренции на инвестиционно-строительном рынке, соответственно нарушают пункт 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Более того действия должностных лиц, подписавших названные ранее постановление и договор, фактически лишили орган местного самоуправления арендной платы, предусмотренной по предоставлению земельного участка в рассматриваемом случае действующим законодательством, чем имелась возможность пополнения бюджета района.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции

Комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает ответчику предписание, которое, в силу пункта 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, направлено на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа выдавать органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении или об изменении соглашений, нарушающих антимонопольное законодательство; о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

Применяя данные правовые нормы в совокупности с положениями статьи 23 Закона о защите конкуренции, в связи с тем, что все квартиры в 39 квартирном жилом доме, построенном по программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» переданы в муниципальную собственность Вурнарского района. Кроме того, 49,82 м² жилой площади больше, чем предусмотрено контрактом, в построенном доме передано в муниципальную собственность безвозмездно- это составляет в стоимостном выражении (49,89 * 27478 руб/м²)- 1370877 рублей Комиссия приходит к выводу об отсутствии выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьями 45, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать совершенные администрацией Вурнарского района Чувашской Республики и ЗАО МСО «Вурнарская» действия нарушающими пункт 4 статьи 16

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Направить решение 02/05-АМЗ-2016 в Управление Министерства Внутренних дел России по Чувашской Республике

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»