



**Дело № 47-15**

**Ответчик:**

**Министерство имущественных  
отношений Архангельской  
области**

163004, г. Архангельск, пр.  
Троицкий, д. 49

**Ответчик:**

**ООО «Жилой дом на Логинова»**

163000, г. Архангельск, ул. Попова,  
д. 17, 5-й этаж, офис 9

**РЕШЕНИЕ**

**г. Архангельск**

Резолютивная часть решения оглашена 17 декабря 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 30 декабря 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства при наличии кворума, предусмотренного частью 6 статьи 40 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	- Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

Член  
комиссии

- Шахов А.Ю.

Главный специалист-эксперт отдела  
контроля органов власти Архангельского  
УФАС России

рассмотрев дело № 47-15 по признакам нарушения Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии заместителя министра имущественных отношений Архангельской области – <...>, а также при участии представителя от Министерства имущественных отношений Архангельской области – <...> (по доверенности)

### **УСТАНОВИЛА:**

В Архангельское УФАС России из Прокуратуры Архангельской области поступили материалы проверки исполнения Министерством имущественных отношений Архангельской области земельного законодательства.

В ходе указанной проверки оценивались, в том числе, обстоятельства заключения Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» соглашения от 24.04.2014 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), согласно которому был изменен вид разрешенного использования соответствующего земельного участка: «для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» изменено на «для размещения многоэтажных жилых домов, для размещения административных и офисных зданий, для размещения объектов розничной торговли по ул. Логинова».

По мнению Прокуратуры Архангельской области, при заключении данного соглашения могли быть нарушены нормы Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, для целей жилищного строительства предоставляются с обязательным проведением торгов. В данном случае торги не проводились.

Обстоятельства, установленные при рассмотрении поступивших от Прокуратуры Архангельской области материалов, послужили основанием для возбуждения 13 августа 2015 года в отношении Министерства имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» дела № 47-15 по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающей запрет на ограничивающие конкуренцию 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.

Министерство имущественных отношений Архангельской области не согласилось с вменяемым нарушением, пояснив по существу рассматриваемого вопроса следующее.

Согласно позиции ответчика вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:040616:868 был изменен на основании решения ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 11.11.2013 № 29/13-63931 и до заключения соглашения от 24.04.2014 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о).

Оформление прав на земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868 осуществлялось в полном соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Сам факт заключения дополнительного соглашения от 24.04.2014 о внесении изменений в договор земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о) не может свидетельствовать о нарушении Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» требований статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при отсутствии каких-либо доказательств наличия соглашения или согласованных действий, запрещенных данной нормой.

Возможность использования спорного земельного участка с прежним назначением «для размещения гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» после утверждения решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск», в данном случае отсутствовала.

ООО «Жилой дом на Логинова» поддержало позицию Министерства имущественных отношений Архангельской области, дополнительно пояснив, что земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868 территориально расположен между иными земельными участками, землепользователем которых выступает ООО «Жилой дом на Логинова», и фактически граничит с ними. С учетом осуществления на указанных земельных участках строительства многоэтажных жилых домов без каких-либо отступлений от границ земельного участка с кадастровым номером 29:22:040616:868, иные лица, кроме ООО «Жилой дом на Логинова», не могли использовать указанный земельный участок для жилищного строительства, принимая во внимание размер участка и необходимость организации противопожарных разрывов, что свидетельствует об отсутствии перспектив проведения соответствующего аукциона (земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868 предназначен для размещения на нем не самостоятельного жилого дома, а для строительства одной из секций единого жилого комплекса).

Кроме того, ООО «Жилой дом на Логинова» отметило социальную значимость рассматриваемого вопроса, поскольку строительство на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040616:868 уже ведется, имеются заключенные с физическими лицами договоры долевого участия в строительстве.

По итогам оценки пояснений и возражения лиц, участвующих в деле, изучения имеющихся в деле материалов и документов, Комиссией Архангельского УФАС России установлено следующее.

15.03.2012 в Министерство имущественных отношений Архангельской области от ООО «Агентство недвижимости «АГР», из которого позднее выделилось ООО «Жилой дом на Логинова», поступило заявление о выборе земельного участка для строительства и предварительном согласовании места размещения объекта, предполагаемого к размещению между земельными участками с кадастровыми номерами 29:22:040616:0024 и 29:22:040616:0008. Назначение объекта: гостиница (общежитие) со встроенными офисными помещениями.

Распоряжением от 12.12.2012 № 1815-р Министерство имущественных отношений Архангельской области предварительно согласовало ООО «Агентство недвижимости «АГР» место размещения гостиницы (общежития) со встроенными помещениями на испрашиваемом земельном участке.

На основании распоряжения Министерства имущественных отношений Архангельской области от 07.03.2013 № 294-р между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Агентство недвижимости «АГР» заключен договор аренды от 25.03.2013 № 4/196(о), в соответствии с которым обществу был передан земельный участок в Октябрьском территориальном округе города Архангельска (категория земель – земли населенных пунктов), государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 29:22:040616:868 для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова. Площадь данного земельного участка составляет 437 кв. м.

В связи с реорганизацией ООО «Агентство недвижимости «АГР» путем выделения из него ООО «Жилой дом на Логинова» 25.06.2013 в Министерство имущественных отношений Архангельской области поступило ходатайство от ООО «Агентство недвижимости «АГР», а также от ООО «Жилой дом на Логинова» (письмо от 24.06.2013) о согласовании передачи прав по договору аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о) к ООО «Жилой дом на Логинова».

Указанное ходатайство послужило основанием для заключения между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» соглашения от 27.06.2013 о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), в соответствии с которым ООО «Жилой дом на Логинова» приняло все права и обязанности арендатора по указанному договору (соглашение зарегистрировано 12.08.2013 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу). Соглашением между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» от 21.10.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о) срок действия указанного договора был продлен до 01.04.2018.

В соответствии с очередным соглашением от 24.04.2014, заключенным между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова», о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), вид разрешенного использования соответствующего

земельного участка был изменен: «для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» изменено на «для размещения многоэтажных жилых домов, для размещения административных и офисных зданий, для размещения объектов розничной торговли по ул. Логинова».

Впоследствии на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040616:868 началось строительство одной из секций единого жилого комплекса, осуществляемое ООО «Жилой дом на Логинова».

Вместе с тем, необходимо отметить, что на момент заключения между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» соглашения от 24.04.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о) действовали следующие нормы.

Пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривалось, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации было установлено, что предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществлялось в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемой ситуации процедура первоначального предоставления земельного участка с кадастровым номером 29:22:040616:868 по договору аренды от 25.03.2013 № 4/196(о) соответствовала порядку предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

На основании пункта 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен статьей 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», вступившей в силу с 01.10.2005.

В статье 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливались особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 1 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлялись в собственность или в

аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Пунктом 2 указанной статьи предусматривалось, что 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 подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса (не применимы в рассматриваемом случае).

Таким образом, земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, для целей жилищного строительства должны были предоставляться с обязательным проведением процедуры торгов.

Для объектов жилищного строительства Земельным кодексом Российской Федерации не предполагалось предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, в связи с чем получение земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (определен порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта) с последующим изменением вида разрешенного использования на жилищное строительство и внесением изменений в договор аренды неправомерно.

Необходимо отметить, что нормами Земельного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу с 01.03.2015, также не предусмотрено возможности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в целях жилищного строительства без проведения торгов.

Несмотря на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации допускает изменение вида разрешенного использования земельного участка (статья 37), данная процедура находится в сфере градостроительного регулирования и не может нарушать установленный Земельным кодексом Российской Федерации порядок предоставления земельного участка для соответствующего вида использования.

Учитывая изложенное, дополнительное соглашение от 24.04.2014 между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), в соответствии с которым был изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:040616:868, а именно: «для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» изменено на «для размещения многоэтажных жилых домов, для размещения административных и офисных зданий, для размещения объектов розничной торговли по ул. Логинова», свидетельствует о нарушении требований Земельного кодекса Российской Федерации, установленных к порядку предоставления земельных участков для жилищного строительства на момент заключения такого соглашения.

Вместе с тем, оценивая данное нарушение, допущенное в области земельного

законодательства, с точки зрения требования статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», необходимо учитывать следующее.

Согласно указанной норме запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 (пункт 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Из приведенных норм следует, что одним из обязательных требований для вывода о нарушении статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Таким образом, в рамках настоящего дела подлежит выяснению наличие возможных либо действительных негативных последствий для конкуренции, поскольку под диспозицию статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» подпадают не любые соглашения или согласованные действия, а только те, которые приводят или могут привести к указанным последствиям.

В этой связи следует отметить, что земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868, переданный по договору аренды от 25.03.2013 № 4/196(о), используются ООО «Жилой дом на Логинова» не в качестве объекта для строительства на нем отдельного многоквартирного дома, но как один из граничащих друг с другом земельных участков, на котором осуществляется строительство одной из секций единого жилого комплекса (2-я очередь), предполагаемого к размещению на указанных земельных участках.

В частности, земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868 примыкает к земельным участкам с кадастровыми номерами 22:22:040616:0008 (1 я очередь строительства) и 29:22:040616:0024 (3-я очередь строительства).

Вышеназванные земельные участки с кадастровыми номерами 22:22:040616:0008 и 29:22:040616:0024 на момент заключения дополнительного соглашения от 24.04.2014 между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о) находились у последнего в собственности.

Согласно пояснениям, которые представило ООО «Жилой дом на Логинова», изначально, при разработке проекта рассматриваемого жилого комплекса, на



земельном участке с кадастровым номером 29:22:040616:868 предполагалось строительство (2-я очередь) отдельной жилой вставки, используемой под гостиницу (общежитие). В качестве доказательства был представлен эскиз соответствующей проектной документации гостиницы (общежития) со встроенными помещениями в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска по ул. Логинова, подготовленный ООО «Град проект» (на эскизе указан 2012 год).

Однако, после утверждения решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск», которые вступили в силу 15.01.2013, вышеуказанная вставка (2-я очередь) стала планироваться как часть (секция) рассматриваемого единого жилого комплекса.

Строительство указанной секции стало возможным после заключения между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка был изменен: «для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» изменено на «для размещения многоэтажных жилых домов, для размещения административных и офисных зданий, для размещения объектов розничной торговли по ул. Логинова».

В рассматриваемой ситуации необходимо учитывать, что фактически осуществлять жилищное строительство на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040616:868 позволило именно то обстоятельство, что на указанном земельном участке предполагалось размещение не отдельного многоквартирного дома, а только одной из секций (2-я очередь), примыкающей к другим секциям (1-я и 3-я очередь) единого жилого комплекса, строительство которого ведет ООО «Жилой дом на Логинова».

Принимая во внимание небольшие размеры земельного участка с кадастровым номером 29:22:040616:868 (площадь составляет 437 кв. м), а также необходимость организации отступов от границ соседних земельных участков, принадлежащих на праве собственности ООО «Жилой дом на Логинова», на которых также осуществляется строительство, намерение размещения на нем отдельного многоквартирного дома было бы неосуществимо.

При названных обстоятельствах, иные лица, кроме ООО «Жилой дом на Логинова», в силу объективных причин не имели возможности использовать земельный участок с кадастровым номером 29:22:040616:868 для жилищного строительства.

В свою очередь, целью проведения торгов как раз и являлось бы предоставление неопределенному кругу лиц возможности участвовать в борьбе за право пользования земельным участком с кадастровым номером 29:22:040616:868 для осуществления на нем жилищного строительства.

Таким образом, нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации при заключении дополнительного соглашения от 24.04.2014 между Министерством имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова» о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 25.03.2013 № 4/196(о), согласно которому был изменен вид разрешенного

использования соответствующего земельного участка: «для строительства гостиницы (общежития) со встроенными помещениями по ул. Логинова» изменено на «для размещения многоэтажных жилых домов, для размещения административных и офисных зданий, для размещения объектов розничной торговли по ул. Логинова», в данной конкретной ситуации не привело к ограничению конкуренции и, как следствие, не свидетельствует о нарушении статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Дело № 47-15, возбужденное в отношении Министерства имущественных отношений Архангельской области и ООО «Жилой дом на Логинова», производством прекратить в связи с отсутствием нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

**Председатель комиссии:**

**Д.В. Бугаев**

**Члены комиссии:**

**Е.И. Красильникова**

**А.Ю. Шахов**