

Решение по делу №111

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 09 декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 17 декабря 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – руководитель Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – специалист – эксперт отдела товарных и финансовых рынков;

в присутствии:

<...> – заявителя, предъявлен паспорт;

<...> – представителя ответчика управления имущественных отношений Брянской области, действующей на основании доверенности от 27.11.2014г. №01-14654;

<...> – слушателя, предъявлен паспорт,

рассмотрев материалы дела №111 по признакам нарушения управлением имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская обл., г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) (далее - управление) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В адрес Брянского УФАС России поступило обращение <...> от 02.10.2014г. о проверки соблюдения требований законодательства при выделении земельных участков ООО «ПИК» по проспекту Московскому города Брянска для жилищного строительства.

В рамках поступившего обращения Брянским УФАС России сделаны запросы в адрес управления, по результатам рассмотрения которых на основании приказа Брянского УФАС России от 20.11.2014г. №904 возбуждено дело №111 по признакам нарушения управлением ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Так, управлением с учётом публикации в периодическом печатном издании «Брянский перекресток» №21(553) от 01.06.2011г. о планируемом предоставлении в аренду земельного участка площадью 10888 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, пр-т Московский, с кадастровым номером 32:28:0041603:40 для подготовки

инженерной инфраструктуры, издан приказ от 14.07.2011г. №1518 «О предоставлении ООО «ПИК» в аренду земельного участка, для подготовки инженерной инфраструктуры, расположенного по адресу: г. Брянск, Фокинский р-н, пр-т Московский, около земельного участка с кадастровым номером 32:28:0041603:36».

Управлением на основании вышеуказанного приказа от 14.07.2011г. №1518 был заключен с ООО «ПИК» договор аренды земельного участка от 20.07.2011г. №45745, предусматривающий предоставление обществу на правах аренды земельного участка площадью 10888 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, пр-т Московский, с кадастровым номером 32:28:0041603:40 для подготовки инженерной инфраструктуры (далее – Договор №45745). Срок действия Договора №45745 установлен с 20.07.2011г. по 19.07.2014г.

12.01.2012г. управлением с ООО «ПИК» на основании заявления общества от 19.01.2012г., с учетом публикации в газете «Земельная газета» от 09.12.2011г. №43(244) о внесении изменений Договор №45745 в части вида разрешенного использования на жилищное строительство, заключено дополнительное соглашение к Договору №45745, изменяющего условие договора аренды в части разрешенного вида использования на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей».

Вместе с тем, предоставление земельных участков для строительства объектов жилого назначения осуществляется в особом порядке. Так, частью 2 статьи 30.1 ЗК РФ предусмотрено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Документов, свидетельствующих о соблюдении установленного ч.2 ст. 30.1 Земельным кодексом РФ порядка предоставления земельных участков для целей, связанных с жилищным строительством, управлением не представлены.

Представитель ответчика <...> признала факт нарушения управлением требований антимонопольного законодательства при заключении дополнительного соглашения от 12.01.2012г. к Договору №45745 и довела до сведения Комиссии о судебном разбирательстве в Арбитражном суде Брянской области по делу №А09-5429/2014 по иску ООО «ПИК» о продлении срока действия договора аренды, также по встречному иску управления о признании договора №45745 ничтожным и обязанности вернуть участок.

Изучив материалы дела №111, а также представленные в рамках рассмотрения дела документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Предоставление земельных участков для строительства объектов жилого назначения осуществляется в особом порядке, предусмотренном частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой 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](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для жилищного строительства предполагает проведение аукциона, направленного на обеспечение равного доступа к земельным участкам всех заинтересованных лиц, осуществляющих деятельность в этой сфере.

Земельный кодекс Российской Федерации определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством. Таким образом, при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору аренды арендодатель (Управление) связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования. Предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется с учетом процедур, предусмотренных ч.2 [ст. 30.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а именно путем проведения аукциона, которые Управлением соблюдены не были.

Вышеуказанный заключенный Договор №45745 предусматривает предоставление земельного участка с целевым использованием земельного участка, которое не связано с жилищным строительством, а именно – для подготовки инженерной инфраструктуры. Таким образом, изменение целевого использования земельных участков с предусмотренных договорами для целей, не предусматривающих жилищное строительство, на жилищное, свидетельствуют о неправомерности внесения в договор аренды изменений в части целевого использования участков, что направлено в обход процедуры аукциона - императивно установленной Земельным кодексом РФ процедуры предоставления земельного участка под жилищное строительство.

В связи с вышеизложенным Управлением в нарушение требований части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении с конкретным хозяйствующим субъектом ООО «ПИК» дополнительного соглашения от 12.01.2012г. к Договору №45745, предусматривающего изменение целевого использования участка площадью 10888 кв.м., расположенного по адресу: г Брянск, пр-т Московский, с кадастровым номером 32:28:0041603:40 на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей» без проведения процедуры аукциона были совершены действия, приводящие к недопущению и устранению конкуренции, что противоречит требованиям антимонопольного законодательства РФ, а именно положениям части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 45, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях управления имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская область, г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении 12.01.2012г. с конкретным хозяйствующим субъектом – ООО «ПИК» дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка,

находящегося в государственной собственности, от 20.07.2011г. №45745, без соблюдения требований ч.2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей проведение процедуры аукциона, что не допускается в соответствии с антимонопольным законодательством РФ.

2. Не выдавать Управлению предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства РФ и не обращаться с иском в Арбитражный суд Брянской области о признании сделки недействительной, поскольку дополнительное соглашение от 12.01.2012г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 20.07.2011г. №45745 заключено, а срок действия вышеуказанного договора аренды, неотъемлемой частью которого является соглашение от 12.01.2012г., истек.

3. Передать соответствующему должностному лицу Брянского УФАС России материалы для принятия решения о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.