

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 3-09/56-2016 О НАРУШЕНИИ

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«16» августа 2016 г.

г. Пенза

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенской области поступила информации в отношении администрации Городищенского района Пензенской области (далее – Администрация) по вопросу нарушения требований действующего законодательства РФ при предоставлении в аренду хозяйствующим субъектам земельных участков для жилищного строительства.

Из анализа представленных документов и информации установлено следующее.

Рассмотрев заявление директора ООО «ССВ», руководствуясь, в том числе, статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием других заявлений о предоставлении данного земельного участка в аренду после опубликования сообщения в газете «Пензенская правда» от 27.05.2014 № 39, Администрацией вынесено постановление от 01.04.2014 № 1080п о предоставлении земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 58:07:0031901:704, расположенного в 185 м по направлению на юго-восток от ориентира, адрес ориентира: Пензенская область, Городищенский район, ул. Мичурина, 24, площадью 1000 кв.м. (далее – Земельный участок) в аренду ООО «ССВ» сроком на 11 месяцев для индивидуального жилищного строительства.

В ту же дату 01.07.2014 между Администрацией (арендодатель) и ООО «ССВ» (Арендатор) заключен договор аренды Земельного участка № б/н/ (далее – Договор аренды), а также составлен акт приема-передачи.

В соответствии с пунктом 1.3. Договора аренды и пунктом 2 акта приема-передачи земельный участок предоставляется для индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 3.4.3. Договора аренды установлено, что Арендатор обязан использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

По истечении 5 дней со дня заключения Договора аренды Администрацией вынесено постановление от 07.07.2014 № 73 об изменении вида разрешенного использования Земельного участка «для индивидуального жилищного

строительства» на условно разрешенный вид использования земельного участка «для жилищного строительства».

03.07.2014 Обществом в Администрацию подано заявление о выдаче градостроительного плана на Земельный участок. При этом согласно штампу Администрации данное заявление в Отдел по делам строительства и архитектуры Администрации поступило 03.03.2014.

Рассмотрев заявление ООО «ССВ», Администрацией вынесено постановление от 09.07.2014 № 1142п об утверждении градостроительного плана Земельного участка, в соответствии с которым на данном участке предусматривается строительство 7-ми квартирного блокированного жилого дома.

Также 22.08.2014 ООО «ССВ» в Администрацию подано заявление от 21.08.2014 исх. № 21 с просьбой выдать разрешение на строительство на Земельном участке 7-ми квартирного жилого дома.

22.08.2014 Администрацией Обществу выдано разрешение на строительство № RU-58507102-90-220814, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешает строительство одноэтажного 7-квартирного жилого дома на Земельном участке. Срок действия разрешения – до 22 10.2014.

По истечении 3-х дней со дня выдачи разрешения на строительство ООО «ССВ» обратилось в Администрацию с заявлением от 25.08.2014 исх. № 21 с просьбой ввести в эксплуатацию расположенный на Земельном участке 7-ми квартирный жилой дом.

26.08.2014 Администрацией Обществу выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU-58507102-24-260814, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, разрешает ввод в эксплуатацию построенного семиквартирного жилого дома общей площадью 171, 1 кв.м., расположенного по адресу Земельного участка.

17.11.2014 в Администрацию поступило заявление Общества (вх. №10067) с просьбой прекратить закрепленное за ООО «ССВ» право аренды Земельного участка в связи с передачей объекта строительства в собственность Администрации.

17.11.2014 между Арендатором и Арендодателем было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 01.07.2014, а также акт приема-передачи.

Исходя из изложенных обстоятельств, Земельный участок фактически был предоставлен не для индивидуального жилищного строительства, как указано в Договоре аренды, а для строительства 7-ми квартирного жилого дома.

Согласно части 3 статьи 30.1 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса РФ продажа земельных участков для строительства или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется на аукционах за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктами 2.1 и 2.4. статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 данным Кодексом.

Документы, свидетельствующие о возможном предоставлении ООО «ССВ» Земельного участка без проведения торгов, в антимонопольном органе отсутствуют.

Частями 1, 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Как следует из представленных документов и информации, разрешение на строительство ООО «ССВ» получено 22 августа 2014 года. При этом уже 25.08.2016 ООО «ССВ» обратилось в Администрацию с заявлением с просьбой ввести в эксплуатацию расположенный на Земельном участке 7-ми квартирный жилой дом.

Изложенное свидетельствует о начале строительства указанного жилого дома без соответствующего документа, предоставляющего право застройщику на осуществление строительства объекта капитального строительства, что является нарушением статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Непроведение Администрацией торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Изложенное свидетельствует о том, что действия Администрации и ООО «ССВ» по заключению Договора аренды для индивидуального жилищного строительства, изменению вида разрешенного использования Земельного участка на жилищное строительство с последующим строительством на Земельном участке 7-ми квартирного жилого дома, не были самостоятельными или случайными, а являлись следствием заключения и участия в соглашении, направленном на предоставление Обществу Земельного участка для жилищного строительства в нарушение требований действующего законодательства РФ без проведения торгов, что приводит (может привести) к ограничению доступа на товарный рынок в сфере жилищного строительства иных хозяйствующих субъектов.

Пунктом 4 статьи 16 **Федерального закона** от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите 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 и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Данное соглашение может быть составлено как в письменной, так и в устной форме ([п. 18 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции).

Таким образом, в действиях Администрации и ООО «ССВ» усматриваются признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Пензенского УФАС России от 11 августа 2016 года № 131 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения администрацией Городищенского района Пензенской области и ООО «ССВ» пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 3-09/56-2016 к рассмотрению на **12.09.2016 в 15 часов 00 мин.** по адресу: г. Пенза, ул. Урицкого, дом 127, каб. 101.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 3-09/56-2016 в качестве:

ОТВЕТЧИКОВ:

1. администрацию Городищенского района Пензенской области (442310, Пензенская область, Городищенский район, г. Городище, ул. Комсомольская, д.40),
2. общество с ограниченной ответственностью «ССВ» (ИНН

5834040264, 440066, г. Пенза, ул. Собинова, д. 7).

3. Администрации Городищенского района Пензенской области представить в срок до **06.09.2016** следующие документы и информацию:

3.1. Копию размещенного в газете «Пензенская правда» от 27.05.2014 № 39 объявления о предоставлении в аренду Земельного участка;

3.2. Копию заявления директора ООО «ССВ» о предоставлении в аренду Земельного участка со всеми приложениями;

3.3. Письменные объяснения по вопросу необходимости изменения вида разрешенного использования Земельного участка на вид «для жилищного строительства» со ссылкой на нормативные правовые акты и приложением подтверждающих документов;

3.4. Копию заявления ООО «ССВ» о выдаче градостроительного плана на Земельный участок со всеми приложениями;

3.5. Письменные объяснения по вопросу осуществления ООО «ССВ» строительства на Земельном участке без соответствующего разрешения с указанием предпринятых со стороны Администрации действий по устранению данных нарушений и приложением подтверждающих документов;

3.6. Правовое обоснование выдачи разрешения на строительство семиквартирного жилого дома на Земельном участке, расположенном в зоне Ж1 «Зона индивидуальной жилой застройки»;

3.7. Иные документы, материалы и пояснения, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.

4. ООО «ССВ» представить в срок до **06.09.2016** следующие документы и информацию:

4.1. Копию договора на разработку проектной документации, в соответствии с которой на Земельном участке осуществлено строительство семиквартирного жилого дома;

4.2. Иные документы, материалы и пояснения, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.

Явка лиц участвующих в деле или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Все документы представляются в подлинниках или надлежаще заверенных копиях с сопроводительным письмом за подписью руководителя предприятия.

Непредставление запрашиваемой информации либо представление заведомо недостоверных сведений влечет за собой ответственность, предусмотренную статьей 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссия