

Решение по делу № 26

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 26 июня 2015г.

В полном объеме решение изготовлено 09 июля 2015г.

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

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...> – руководитель Брянского УФАС России.

Члены Комиссии Брянского УФАС России:

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

<...> – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков,

в присутствии:

<...> – представителя заинтересованного лица ООО «Ёстрой», действующей на основании доверенности от 15.05.2015г. без регистрационного номера;

в отсутствие представителей Клинцовской городской администрации, Комитета по управлению имуществом города Клинцы, гражданина <...>, уведомленных надлежащим способом,

рассмотрев дело № 26 по признакам нарушения Клинцовской городской администрацией ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» и по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В связи с поступившим обращением прокуратуры Брянской области от 27.01.2015г. № 07-14-2015 в адрес Клинцовской городской администрации был направлен запрос на представление необходимых материалов и информации.

В результате анализа полученных материалов было установлено следующее.

30.08.2011г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и Сиваковым А.А. заключен договор аренды земельного участка № 2163, согласно пункту 1.1 которого Комитет по управлению имуществом города Клинцы предоставляет, а <...> принимает в аренду земельный участок из категории земель

населенных пунктов площадью 5701,00 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского в районе жилого дома №36 с кадастровым номером 32:30:0020708:128, для размещения объектов рекреационного назначения. Срок действия договора аренды земельного участка установлен с 30.08.2011г. по 30.08.2016г.

Актом приема-передачи от 30.08.2011г. земельный участок передан <...>

20.02.2013г. в Клинцовскую городскую администрацию поступило заявление об <...> изменении вида разрешенного использования земельного участка на размещение домов многоэтажной жилой застройки.

16.04.2013г. на основании заявления <...> Клинцовская городская администрация приняла Постановление № 977 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, в районе жилого дома 36», согласно пункту 1 которого определено изменить вид разрешенного использования земельного участка с «для размещения объектов рекреационного назначения» на «для застройки многоэтажными жилыми домами».

Пунктом 3 Постановления от 16.04.2013г. № 977 определено <...> обеспечить государственную регистрацию права на земельный участок в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» с учетом измененного вида использования земельного участка.

18.06.2013г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.08.2011г. № 2163, предусматривающее изменение вида разрешенного использования земельного участка для застройки многоэтажными жилыми домами».

26.02.2015г. между <...> и ООО «Ёстрой» заключен договор об уступке прав по договору аренды земельного участка, согласно которому <...> уступает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.08.2011г. № 2163 ООО «Ёстрой».

Вместе с тем статьей 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действующей на момент заключения дополнительного соглашения от 18.06.2013г.) установлены особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно пункту 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ 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.

Документы, свидетельствующие о соблюдении установленного ч.2 ст. 30.1 Земельным кодексом РФ порядка предоставления земельных участков для целей, связанных с жилищным строительством, а именно проведение процедуры аукциона, не представлены.

В рамках рассмотрения дела поступили пояснения Комитета по управлению имуществом города Клинцы от 13.05.2015г. № 581 (вход. от 14.05.2015г. № 2553), согласно которым Комитет по управлению имуществом поясняет, что дополнительное соглашение от 18.06.2013г. заключено Комитетом по управлению имуществом города Клинцы с <...>на основании Постановления Клинцовской городской администрации 16.04.2013г.№ 997, определяющего изменение вида разрешенного использования земельного участка.

В рамках рассмотрения дела ООО «Ёстрой» представило копии следующих документов:

- Постановления Клинцовской городской администрации от 21.05.2015г. № 1751 «О выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, уч. 36А»;
- разрешение на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: : Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, уч. 36А от 21.05.2015г. № RU32303000-93;
- договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по улице Дзержинского, уч. 36А от 05.06.2015г.

Изучив материалы дела №26, Комиссия пришла к следующим выводам.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, регулируются положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, 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 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](#) 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.

Помимо этого, названные в качестве оснований исключения нормы ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ предусматривают возможность предоставления в безвозмездное срочное пользование участка:

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [статьей 29](#) Земельного кодекса РФ, лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации

Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости;

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 Земельного кодекса РФ, жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Часть 2.1 статьи 30 Земельного кодекса РФ устанавливает, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории.

Пункт 27 статьи 38.1 названного кодекса определяет, что в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Как следует из материалов и обстоятельств дела, арендатор не соответствует ни одному из предусмотренных законом критериев обладателя права на получение участка под жилищное строительство без проведения торгов.

Таким образом, при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору аренды необходимо руководствоваться установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей. Так, положения заключенного договора аренды от 30.08.2011 г. № 2163 № предусматривали предоставление земельного участка с разрешенным видом использования земельного участка, который не связан с жилищным строительством, а именно для размещения объектов рекреационного назначения.

Однако, Клиновская городская администрация на основании заявления гражданина<...>, являющегося арендатором земельного участка, учитывая наличие действующего договора аренды земельного участка, для целей не связанных с многоквартирным жилищным строительством, приняла Постановление от 16.04.2013 г. № 997 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клиновцы, ул. Дзержинского, район жилого дома № 36», определяющего изменение вида разрешенного использования земельного участка для целей, не связанных с жилищным строительством, на жилищное строительство - для размещения домов

многоэтажной жилой застройки, предоставив тем самым возможность гражданину<...>, ООО «Ёстрой» арендовать земельный участок в целях многоквартирного жилищного строительства, в обход процедуры проведения торгов, что создало преимущества указанным лицам арендовать земельный участок для многоквартирного жилищного строительства и ограничило доступ к муниципальному имуществу иным лицам - потенциальным арендаторам земельного участка, в том числе индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, которые также могли иметь намерения получить права аренды в отношении земельного участка с целевым использованием для размещения домов многоэтажной жилой застройки, что привело к недопущению и устранению конкуренции.

Таким образом, Клинцовская городская администрация при принятии Постановления от 16.04.2013г.№ 997 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, в районе жилого дома 36», определяющего изменение вида разрешенного использования земельного участка на жилищное строительство - для размещения домов многоэтажной жилой застройки, нарушила требования ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

Комитетом по управлению имуществом города Клинцы нарушены требования ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, при предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду для многоэтажного жилищного строительства путем заключения дополнительного соглашения от 18.06.2013г. к договору аренды земельного участка от 30.08.2011г. № 2163, без процедуры проведения торгов, что воспрепятствовало доступу к муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могли иметь намерения приобрести права аренды в отношении земельного участка для многоэтажного жилищного строительства, что привело к недопущению и устранению конкуренции, нарушению требования ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Довод Комитета по управлению имуществом города Клинцы о том, что дополнительное соглашения от 18.06.2013г. заключено на основании Постановления Клинцовской городской администрации от 16.04.2013г.№ 997 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, район жилого дома 36», не принимается Комиссией Брянского УФАС России, поскольку положения ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ имеют приоритет перед положениями Постановления Клинцовской городской администрации от 16.04.2013г.№ 997.

Помимо этого, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011г. №8799/11 не проведение торгов в тех

случаях, когда требуется проведение торгов, 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать Клинцовскую городскую администрацию нарушившей ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» при принятии Постановления от 16.04.2013г.№ 997 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, в районе жилого дома №36», определяющего изменение вида разрешенного использования земельного участка для размещения домов многоэтажной жилой застройки», что привело к устранению и недопущению конкуренции.

2. Признать в действии Комитета по управлению имуществом города Клинцы факт нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельного участка площадью 5701,00 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Дзержинского, район жилого дома 36, с кадастровым номером 32:30:0020708:128, для застройки многоэтажными жилыми домами, путем заключения дополнительного соглашения от 18.06.2013г. к договору аренды земельного участка от 30.08.2011г. № 2163 без процедуры проведения торгов, предусмотренной ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, что привело к устранению и недопущению конкуренции.

3. Не выдать Клинцовской городской администрации и Комитету по управлению имуществом города Клинцы предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства в целях недопущения нарушения прав и интересов физических лиц – участников долевого строительства.

4. Не направлять в Арбитражный суд Брянской области исковое заявление о признании дополнительного соглашения от 18.06.2013г. к договору аренды земельного участка от 30.08.2011г. № 2163, недействительным в целях недопущения нарушения прав и законных интересов лиц – участников долевого строительства

5. 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.

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.

66-62-99