

## РЕШЕНИЕ

по делу №05-06-2/2016

резюлютивная часть решения оглашена «16» июня 2016 года

решение в полном объеме изготовлено «17» июня 2016 года

г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии:

<---->;

Члены комиссии:

<---->;

<---->,

рассмотрев дело №05-06-2/2016 по признакам нарушения Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (ул.Ленина, 54/1, г. Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, 628012) и Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище» (ул.Ленина, 42, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, 628012) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении дополнительного соглашения от 23.04.2014г. к договору аренды земельного участка от 15.03.2011 №111060053 в соответствии с которым была изменена цель использования земельного участка,

в отсутствие на заседании представителя заявителя Ханты-Мансийкой межрайонной прокуратуры, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела;

в присутствие на заседании представителя ответчика от Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры <---->, действующего на основании доверенности №13-Д-76 от 11.03.2015г.;

в присутствие на заседании представителей ответчика от Окружного фонда развития жилищного строительства «Жилище» <---->, действующего по

доверенности от 26.05.2016 №36, <---->, действующего по доверенности от 19.05.2016г. №33,

в присутствии на заседании представителей лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах Администрации города Ханты-Мансийска <---->, действующего на основании доверенности №01-Исх-1771/15 от 16.10.2015г., <---->, действующей на основании доверенности б/н от 01.02.2016г.

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России, Управление) поступили заявление и материалы из Ханты-Мансийской межрайонной прокуратуры, содержащие признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – Департамент) при заключении дополнительного соглашения от 23.04.2014г. к договору аренды земельного участка от 15.03.2011 №111060053 с Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище» (далее – Фонд жилище).

По результатам рассмотрения заявления и материалов Ханты-Мансийской межрайонной прокуратуры, Ханты-Мансийским УФАС России принято решение о возбуждении дела №05-06-2/2016 по признакам нарушения Департаментом и Фондом жилище статьи 16 Закона о защите конкуренции, что подтверждается Приказом Управления от 05.02.2016г. №11.

Определением о назначении дела №05-06-2/2016 к рассмотрению (исх. №05-06/ТВ-907 от 20.02.2016г.), рассмотрение дела назначено на 29.02.2016г., у лиц, участвующих в деле истребованы необходимые документы и информация.

Определением об отложении рассмотрения дела №05-06-2/2016 (исх. №05-06/ТВ-1735 от 01.04.2016г.), к участию в рассмотрении дела в качестве лица, располагающего сведениями привлечена Администрация г.Ханты-Мансийска, рассмотрение дела назначено на 26.05.2016г.

В связи с истечением 3-х месячного срока рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, установленного частью 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, на основании определения (исх.№05-06/ТВ-1736 от 01.04.2016г.) срок рассмотрения дела №05-06-2/2016 продлен до 20.11.2016г.

Согласно письменным объяснениям Департамента, представленным при рассмотрении настоящего дела, на момент проведения аукциона и заключения договора аренды с Фондом жилище, земельный участок с кадастровым номером 86: 86:12:0000000:180 относился к зоне многофункционального назначения (ОДЗ 212) планировочного квартала 04:01:13 и имел основные виды разрешенного использования: 1) жилые дома усадебного типа; дома блокированной застройки, этажностью не более 3 этажей; 2) многоквартирные жилые дома, этажностью не более 7 этажей, что предусмотрено решением Думы города Ханты-Мансийска от 26.09.2008 №590 «О правилах землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска» (в ред. от 18.12.2009 №901).

22.04.2014г. Администрацией г.Ханты-Мансийска издано постановление №309 которым утвержден проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Солдатское поле» в границах ул. Гагарина-Лермонтова г.Ханты-Мансийска, согласно которому в границах земельного участка с кадастровым номером 86: 86:12:0000000:180 распределен проектируемый жилищный фонд, включающий как малоэтажную многоквартирную застройку (1-3 этажей), так и среднеэтажную застройку (4-6 этажей).

Таким образом, по мнению Департамента, вид разрешенного использования земельного участка не изменялся, на момент проведения аукциона земельный участок уже имел разрешенный вид использования для среднеэтажной застройки (не более 7 этажей), в связи с чем, при заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка не были нарушены требования Земельного кодекса РФ, а также нормы антимонопольного законодательства.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности представленные документы, установила следующее.

02.02.2011г. Департаментом проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86: 86:12:0000000:180, площадью 37 187 кв.м., расположенного в г.Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, предназначенный для комплексного освоения в целях малоэтажного строительства. По результатам проведенного аукциона между Департаментом и победителем аукциона – Фондом жилище заключен договор аренды земельного участка от 15.03.2011г. (далее – Договор). Договор заключен на срок 5 лет с 15.03.2011 по 15.03.2016г. Земельный участок передан по передаточному акту от 15.03.2011г.

На основании заявления Фонда жилище (исх.№12157 от 23.04.2014г.), направленного в адрес Департамента, между сторонами подписано дополнительное соглашение от 23.04.2014г., которым в абзац второй пункта 1.1 Договора внесены изменения, позволяющие использовать земельный участок для комплексного освоения в целях как малоэтажного, так и среднеэтажного жилищного строительства.

Как следует из материалов дела, основанием для направления заявления Фондом жилище в адрес Департамента о внесении изменений в Договор, а также заключения дополнительного к нему соглашения, послужило постановление Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309, которым утвержден проект планировки и проекта межевания территории микрорайона «Солдатское поле» в границах улиц Гагарина-Лермонтова города Ханты-Мансийска» (далее – Постановление Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309).

В соответствии с требованиями части 2 статьи 85 Земельного Кодекса РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков

(жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Решением Думы города Ханты-Мансийска «О правилах землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска» №590 от 26.09.2008 (далее – Правила землепользования) были установлены виды территориальных зон, расположенных на территории города Ханты-Мансийска: жилые зоны, общественно-деловые зоны, производственно-коммунальные зоны, зоны объектов инженерной инфраструктуры и т.д.

Согласно статье 21 Правил землепользования, градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства

Статьей 10 Правил землепользования определено, что виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости подразделяются на основные, условно-разрешенные и вспомогательные.

Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Из материалов дела следует, что на момент проведения Департаментом аукциона и заключения Договора, земельный участок с кадастровым номером 86:12:0000000:180 относился к зоне многофункционального назначения (ОДЗ 212) планировочного квартала 04:01:13, имел основные виды разрешенного использования: 1) жилые дома усадебного типа; дома блокированной застройки, этажность не более 3 этажей; 2) многоквартирные жилые дома, этажностью не более 7 этажей.

Постановлением Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309 утвержден проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Солдатское поле» в границах улиц Гагарина-Лермонтова города Ханты-Мансийска, согласно которому в границах земельного участка с кадастровым номером 86:12:0000000:180 распределен проектируемый жилищный фонд, включающий в себя как малоэтажную, так и среднеэтажную застройку.

Согласно указанному постановлению, общая площадь строительства первой очереди нового жилого фонда составляет 94,0 тыс. кв.м. В таблице № 1 Постановления Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309 приведено распределение проектируемого жилищного фонда, с указанием типа застройки, общей площади застройки в тыс. кв. м., а также указанием данной застройки в процентном выражении.

В соответствии с письмом Департамента градостроительства и архитектуры Администрации г.Ханты-Мансийска (исх.№21-Исх-625/16 от 14.06.2016г.), направленного по запросу в рамках настоящего дела, земельный участок с кадастровым номером 86:12:0000000:180, площадью 37 210 га входит в первую

очередь строительства нового жилищного фонда.

Таким образом, данное обстоятельство свидетельствует о том, что строительство жилых домов Фондом жилище, должно было осуществляться в соответствии с новым проектом планировки и проектом межевания, утвержденного Постановлением Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309.

Согласно требованиям [части](#) 3 статьи 85 Земельного Кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, учитывая то, что проект планировки и проект межевания территории на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 86:12:0000000:180 уточняющий типы и виды застройки, утвержден Постановлением Администрации г.Ханты-Мансийска в 2014 году, т.е. после того когда был проведен аукцион и заключен контракт, то заключение соглашения от 23.04.2014г. к Договору не противоречило требованиям статьи 85 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, соглашение – это договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме, то есть обязательным является наличие и доказанность волеизъявления двух сторон соглашения, как органа власти, так и хозяйствующего субъекта.

Согласно статье 16 Закона 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.

Совершение действий между Департаментом и Фондом жилище, связанных с заключением дополнительного соглашения от 23.04.2014г. к Договору, были направлены на соблюдение требований Постановления Администрации г.Ханты-Мансийска от 22.04.2014 №309 которым утвержден новый проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Солдатское поле», где фактически расположен земельный участок с кадастровым номером 86:12:0000000:180, находящийся у Фонда жилище по договору аренды.

Следовательно, заключение между Департаментом и Фондом жилище дополнительного соглашения от 23.04.2014г. к Договору, по мнению Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России не может свидетельствовать о нарушении

ответчиками по делу статьи 16 Закона о защите конкуренции при отсутствии каких-либо доказательств наличия соглашения либо согласованных действий, запрещенной этой нормой.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 05-06-2/2016 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное по признакам нарушения Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и Окружным фондом развития жилищного строительства «Жилище» статьи 16 Закона о защите конкуренции, прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

<---->

Члены Комиссии:

<---->

<---->

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