

РЕШЕНИЕ № 177

«11» апреля 2016 г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена «28» марта 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «11» апреля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: (...)

при участии представителей ответчика-администрации города Иркутска (...) по доверенности; представителя заинтересованных лиц: МУП «УКС города Иркутска» - (...) по доверенности;

рассмотрев дело № 422 от 20.10.2015 г. по признакам нарушения администрацией города Иркутска (Ленина ул., д. 14, г. Иркутск, 664025) п.2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ,

УСТАНОВИЛА:

Приказом № 422 от 20.10.2015 г. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по результатам плановой проверки возбуждено дело в отношении администрации города Иркутска (664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14) по признакам нарушений ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ, в связи с действиями **по выдаче МУП «УКС города Иркутска» разрешения** от 10.07.2014 г. № RU 38303000-159/14 **на строительство** группы жилых домов с административными помещениями, 2 этапа строительства **на земельном участке** площадью 7443 кв. м., по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева, **предоставленном** хозяйствующему субъекту **без проведения аукциона** по продаже права на аренду, для использования недвижимых объектов муниципальной собственности,

а также **бездействием** администрации города Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений **по принятию мер, направленных на предоставление в порядке, установленном земельным законодательством в соответствии с видами разрешенного использования, земельного участка**, ранее переданного в аренду на основании постановлений администрации города Иркутска от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14, МУП «УКС города Иркутска, сроком на 5 лет, под многоквартирные дома в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса РФ, **после утраты оснований для исключительного права аренды земельного участка,**

которые приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности, в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением отдельному хозяйствующему субъекту права на осуществление

предпринимательской деятельности, а именно: жилищного строительства на муниципальных земельных участках без проведения аукциона по продаже права на аренду земельного участка для целей жилищного строительства, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Рассмотрение дела откладывалось определениями от 20.11.2015 г. № 2038, от 15.12.2015 г. № 2258, от 19.01.2016 г. № 71, от 16.02.2016 г. № 294, от 02.03.2016 г. № 390.

По инициативе Комиссии в рассмотрении дела объявлялся перерыв до 14 часов 00 минут 28.03.2016г. После перерыва дело рассматривалось Комиссией в прежнем составе, при участии тех же представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрев представленные материалы, доводы и возражения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 422 установила следующее.

В [Перечень](#) многоквартирных домов, признанных аварийными и непригодными для проживания до 1 января 2010 года, (Приложение N 1 муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда города Иркутска в 2011 - 2012 гг. в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", утв. постановлением администрации г. Иркутска от 24.05.2011 N 031-06-912/11 включены жилые дома, расположенные по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9.

В соответствии с отчетом о реализации муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда города Иркутска в 2011 - 2013 гг. в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", утв. постановлением администрации г. Иркутска от 12.03.2014 N 031-06-248/14, граждане, проживающие в указанных аварийных домах обеспечены иным жильем в рамках реализации программы.

Распоряжениями КУМИ администрации города Иркутска «о включении объектов в реестр муниципального имущества города Иркутска и закреплении объектов на праве хозяйственного ведения за МУП «УКС города Иркутска»:

- от 07.10.2013 г. № 504-02-2887/13;

- от 09.10.2013 г. № 504-02-2904/13;

- от 11.10.2013 г. № 504-02-2948/13;

- от 22.10.2013 г. № 504-02-3014/13;

- от 28.10.2013 г. № 504-02-3081/13,

жилые помещения (квартиры), расположенные в многоквартирных домах по адресам: Афанасьева, 5, 7, 9, включены в реестр муниципального имущества и закреплены на праве хозяйственного ведения за МУП «УКС города Иркутска».

Распоряжением КУМИ города Иркутска от 08.07.2014 г. № 504-02-1454/14 в реестр муниципального имущества города Иркутска по объектам, расположенным по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9, внесены изменения в части исключения выше указанных жилых помещений (квартир) и включения в реестр зданий – жилых домов, расположенных по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9, которые также остались в хозяйственном ведении МУП «УКС города Иркутска».

В связи с обладанием на праве хозяйственного ведения объектами капитального строительства: жилыми домами, расположенными по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9, МУП «УКС города Иркутска» обратился в орган местного самоуправления с заявлениями о предоставлении в аренду земельных участков, на которых расположены указанные объекты (земельные участки с кадастровыми номерами: 38:36:000030:19223, площадью 883 кв.м.; 38:36:000030:19224, площадью 1450 кв. м.; 38:36:000030:19225, площадью 5110 кв. м.) с приложением перечня всех зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, в отношении которых поданы заявления о приобретении прав, с указанием (их кадастровых (инвентарных) номеров и адресных ориентиров.

Так, в частности, к заявлению МУП «УКС города Иркутска» от 17.01.2014 г. о предоставлении в аренду на 5 лет земельного участка под многоквартирный дом (площадью 883 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000030:19223, расположенного в г. Иркутске, Свердловском районе по ул. Афанасьева, 5), в связи с расположением на вышеуказанном участке объекта капитального строительства, находящегося на праве хозяйственного ведения, приложены сведения о нахождении на указанном участке жилого здания (кадастровый номер <...> :36:000030:1477 (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения № 38-38-01/100/2013-399 от 13.12.2013).

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, регламентируется ст. 36 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и **юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки** в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно частям 5, 6 ст. 36 Земельного кодекса РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок. В месячный срок со дня поступления указанного заявления орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на соответствующем праве (в том числе, в аренду).

Таким образом, в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ приобретение прав на земельные участки на которых расположены здания, строения, сооружения, осуществляется без проведения торгов, в связи с получением права

на земельный участок для эксплуатации существующих зданий, строений, сооружений.

На основании указанных обращений МУП «УКС города Иркутска» администрацией г. Иркутска, в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, приняты постановления:

- от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14 «о предоставлении земельного участка, расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Афанасьева, 5»;

- от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14 «о предоставлении земельного участка, расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Афанасьева, 7»;

- от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14 «о предоставлении земельного участка, расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Афанасьева, 9»,

в соответствии с которыми МУП «УКС города Иркутска» предоставлены под многоквартирный дом сроком на 5 лет в аренду земельные участки, расположенные по выше указанным адресам, соответственно:

с кадастровым номером 38:36:000030:19223, площадью 883 кв.м.,

с кадастровым номером 38:36:000030:19224, площадью 1450 кв. м.,

с кадастровым номером 38:36:000030:19225, площадью 5110 кв. м.

На основании выше указанных постановлений КУМИ администрации г. Иркутска с МУП «УКС города Иркутска» заключены договоры аренды в отношении земельных участков, расположенных по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9 с кадастровым номером 38:36:000030:19223, площадью 883 кв. м., с кадастровым номером 38:36:000030:19224, площадью 1450 кв. м., с кадастровым номером 38:36:000030:19225, площадью 5110 кв. м.:

- № 5296 от 28.02.2014 г.

- № 5297 от 28.02.2014 г.

- № 5298 от 28.02.2014 г.

Договоры аренды заключены на 5 лет.

В указанных договорах указана цель использования земельного участка: **под многоквартирный дом** (пункт 1.6 договора), при этом в соответствии с пунктом 1.5 указанных договоров на земельных участках отсутствуют здания, строения, сооружения, коммуникации, в том числе подземные, что противоречит правовому основанию предоставления указанных земельных участков муниципальному предприятию.

Распоряжениями КУМИ администрации г. Иркутска от 28.03.2014 г. № 504-02-736/14, от 10.04.2014 г. № 504-02-831/14 земельные участки, являющиеся предметом договоров аренды **№ 5296, 5297, 5298 от 28.02.2014 г.**, объединены в один земельный участок, утверждена схема расположения земельного участка площадью 7443 кв.м., расположенного по ул. Афанасьева, 9 Свердловского района г. Иркутск, под

многоквартирный дом и принято решение о заключении с МУП «УКС города Иркутска» договора аренды земельного участка с кадастровым номером 38:36:000030:22472, площадью 7443 кв. м., расположенного по ул. Афанасьева, 9 Свердловского района г. Иркутска.

На основании выше указанного распоряжения КУМИ администрации г. Иркутска с МУП «УКС города Иркутска» **заключен договор аренды № 5304 от 17.04.2014 г. в отношении объединенного земельного участка** с кадастровым номером 38:36:000030:22472, площадью 7443 кв. м., расположенного по ул. Афанасьева, 9 Свердловского района г. Иркутска.

Договор аренды **№ 5304 от 17.04.2014 г. также** заключен на 5 лет.

В указанном договоре также указана цель использования земельного участка: **под многоквартирный дом** (пункт 1.6 договора), при этом в соответствии с пунктом 1.5 указанных договоров на земельном участке, предоставленном МУП «УКС города Иркутска» в порядке ст. 36 Земельного кодекса РФ в связи с расположением на нем зданий, строений, сооружений, принадлежащих предприятию на праве хозяйственного ведения **отсутствуют здания, строения, сооружения, коммуникации, в том числе подземные**, что противоречит правовому основанию предоставления указанных земельных участков муниципальному предприятию

Вместе с тем, на основании заявления МУП «УКС города Иркутска» от 28.05.2014 г. № 956-51-3286/14 приказом Комитета по градостроительной политике от 18.06.2014 г. № 955-08-338/14 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 38:36:000030:22472, площадью 7443 кв. м., расположенного в Свердловском районе г. Иркутска, ул. Афанасьева.

В указанном градостроительном плане также отсутствуют сведения о расположении на земельном участке объектов капитального строительства – жилых домов, закрепленных за предприятием на праве хозяйственного ведения, но имеется указание на местоположение 2 проектируемых объектов жилого и нежилого назначения.

10.07.2014 г. МУП «УКС города Иркутска» выдано **разрешение на строительство № RU 38303000-159/14 группы жилых домов** с административными помещениями, 2 этапа строительства на земельном участке площадью 7443 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева.

Распоряжением КУМИ города Иркутска от 17.07.2014 г. № 504-02-1560/14 здания – жилые дома, расположенные по адресам: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 5, 7, 9, балансодержателем которых является МУП «УКС города Иркутска», списаны и исключены из реестра муниципальной собственности на основании акта списания групп объектов основных средств от 04.07.2014 г.

В настоящее время МУП «УКС города Иркутска» на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Афанасьева, 9, осуществляется строительство многоквартирных домов.

Документы, подтверждающие, что на данном земельном участке, МУП «УКС города Иркутска» осуществляется строительство объектов муниципальной собственности в целях реконструкции или восстановления ранее списанного муниципального

имущества, которое располагалось на земельном участке, на рассмотрение дела не представлены.

Из пояснений МУП «УКС города Иркутска» следует, что строительство осуществляется за счет заемных денежных средств по кредитным договорам, и привлеченных денежных средств физических и юридических лиц на основании договоров участия в долевом строительстве, все помещения в строящихся многоквартирных домах подлежат реализации.

Документы о долевой участии в указанном муниципальном образовании «город Иркутск» по запросу Комиссии на рассмотрение дела не представлены.

Таким образом, на земельном участке, предоставленном муниципальному унитарному предприятию без проведения торгов на основании ст. 36 Земельного кодекса РФ, для целей, не связанных со строительством, а именно: для эксплуатации (обслуживании) муниципальных жилых зданий, закрепленных на праве хозяйственного ведения за предприятием, после утраты основания для использования земельного участка в целях, указанных в постановлениях о предоставлении прав на земельные участки (эксплуатация зданий, закрепленных на праве хозяйственного ведения), в связи со списанием муниципального имущества, МУП «УКС города Иркутска» ведется предпринимательская деятельность по жилищному строительству многоквартирных домов, которые не предполагаются к эксплуатации муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения и поступлению в муниципальную собственность.

Установив фактические и иные обстоятельства дела № 422, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с земельным законодательством (ст. 30.1, 40 - 41 Земельного кодекса РФ) осуществление жилищного строительства в целях предпринимательской деятельности на землях, находящихся **в муниципальной собственности**, возможно при предоставлении земельного участка для целей, связанных со строительством или по договору на строительство жилых домов с собственником земельного участка - органом местного самоуправления.

Из анализа статьи 39.1, 40-41 Земельного кодекса РФ следует, что строительство также возможно на земельном участке, в том числе, находящимся в муниципальной собственности, предоставленном для обслуживания зданий, строений, сооружений в случае их разрушения от пожара, стихийных бедствий, ветхости. В данном случае права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. В соответствии с п. 2 ст. 39 Земельного кодекса РФ условия сохранения права на земельный участок, предоставленный для обслуживания зданий, строений, сооружений, за арендатором и субарендатором **определяются договором аренды (субаренды)** земельного участка.

На рассмотрение дела не представлены документы, свидетельствующие о том, что жилищное строительство многоквартирных домов на указанном муниципальном земельном участке осуществляется правообладателем – МУП «УКС города

Иркутска» взамен разрушенного, для последующей эксплуатации восстановленного имущества на праве хозяйственного ведения.

На рассмотрение дела также не представлены документы, свидетельствующие о том, что жилищное строительство многоквартирных домов на указанном муниципальном земельном участке осуществляется собственником – муниципалитетом.

Статьей 30.1. Земельного кодекса РФ установлены особенности **предоставления земельных участков для жилищного строительства** из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: такие земельные участки предоставляются в собственность или в аренду **без предварительного согласования места размещения объекта по результатам аукционов.**

Документы о предоставлении указанного земельного участка в аренду для целей осуществления жилищного строительства МУП «УКС города Иркутска» или иному лицу, в порядке, установленном ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, отсутствуют.

Из представленных документов следует, что МУП «УКС города Иркутска» получил **право на аренду земельного участка** без проведения торгов в связи с закреплением за ним на праве хозяйственного ведения жилых зданий, расположенных на муниципальных землях в целях их эксплуатации, а не для жилищного строительства в установленном порядке.

Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы в соответствии со [статьями 40, 41](#) Земельного кодекса Российской Федерации наделены правами на использование земельных участков.

Согласно статьям 606, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (неупотребляемые вещи).

Статьей 264 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Земельного кодекса РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

В свою очередь, подпункт 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ

предусматривает, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения **в соответствии с целевым назначением земельного участка** и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

При этом на основании пункта 1 статьи 43 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

Таким образом, законодатель предоставил право арендатору земельного участка осуществлять права собственника земельного участка, в том числе возводить объекты недвижимости, при соблюдении **целевого использования данного земельного участка**.

Как установлено при рассмотрении дела, МУП «УКС города Иркутска» является арендатором земельного участка площадью 7443 кв. м. с кадастровым номером 38:36:000030:22472, из земель населенных пунктов с разрешенным использованием под многоквартирный дом, расположенного по ул. Афанасьева, 9 Свердловского района г. Иркутска.

Договором аренды № 5304 от 17.04.2014 г., в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, установлена цель использования предоставленного земельного участка, не связанная со строительством, а именно: под многоквартирный дом (эксплуатация многоквартирного дома, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием).

Данный вывод Комиссии подтверждается ст. 36 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, осуществляется без проведения торгов, в связи с получением права на земельный участок, предназначенный для эксплуатации (обслуживания) существующих зданий, строений, сооружений, а не для использования в дальнейшем земельного участка для строительства объектов, размещение которых допускается на земельном участке в соответствии с видами его разрешенного использования.

Доказательства, свидетельствующие о воле собственника земельного участка – муниципалитета на возведение муниципальной недвижимости в целях восстановления утраченного, отсутствуют.

Строительство многоквартирных домов на указанном выше земельном участке, как следует из материалов дела, осуществляется МУП «УКС города Иркутска» своими силами и хозяйственным способом за счет привлеченных средств, в том числе по договорам долевого строительства с гражданами, что предполагает возникновение права частной собственности на часть (долю) возводимого объекта.

Более того, из письменных пояснений МУП «УКС города Иркутска» следует, что все помещения в строящихся многоквартирных домах подлежат реализации на свободном рынке.

Таким образом, арендатор осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования арендуемым участком не в соответствии с целями и за пределами, прямо установленными договором аренды, используя земельный участок для строительства объектов, размещение которых допускается на земельном участке в соответствии с видами его разрешенного использования в целях осуществления предпринимательской деятельности.

При рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. проведен анализ состояния конкуренции на рынке жилищного строительства, в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства, которым установлено наличие высокого уровня конкуренции на указанном товарном рынке.

МУП «УКС города Иркутска» создано в форме муниципального предприятия, которое в соответствии со ст. 2 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ (далее – ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), является коммерческой организацией, основной целью деятельности которой является извлечение прибыли (ст. 50 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Гражданского кодекса РФ деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке, является предпринимательской деятельностью, которая осуществляется самостоятельно на свой риск.

МУП «УКС города Иркутска» осуществляет деятельность на рынке жилищного строительства.

Осуществление жилищного строительства в целях реализации построенных объектов на землях, находящихся в муниципальной собственности, возможно только по результатам аукционов (статья 30.1 Земельного кодекса РФ).

Не проведение в случаях, предусмотренных законодательством, открытых торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия (цену), что обеспечивает соблюдение интересов хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующих товарных рынках.

В области зарегистрировано порядка 6848 организаций, осуществляющих строительные работы с объемом работ за 2015 год порядка 75955,4 млн.руб. (или 79,5% от уровня 2014 года) с объемом ввода жилья 963,7 тыс.м², как минимум любой из которых может принять участие в аукционе на предоставление земельного участка в целях жилищного строительства.

Учитывая ограниченность ресурса – земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предназначенных для жилищного строительства (на которых может осуществляться строительство многоквартирных домов), правила об обязательности предоставления земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности по жилищному строительству

по результатам аукционов, не проведение обязательных торгов относится к административным ограничениям, вводимым органами местного самоуправления, создающим барьеры входа на товарном рынке жилищного строительства, в связи с недопущением возникновения конкурентных отношений между хозяйствующими субъектами, за право обладания земельными участками в целях использования их для осуществления хозяйственной деятельности, в том числе для входа на товарный рынок жилищного строительства, что приводит и или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе в связи с необоснованным препятствованием осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Более высокие издержки осуществления жилищного строительства для потенциальных участников по сравнению с хозяйствующим субъектом – МУП «УКС города Иркутска», действующим на рынке жилищного строительства и обладающим преимуществом в связи с исключительной возможностью осуществления деятельности на земельных участках в отсутствие платы за аренду, сформированной по результатам аукциона, относятся к экономическим ограничениям, вводимым органами местного самоуправления, создающим трудно преодолимые барьеры входа на товарный рынок.

Субъект, созданный в организационно-правовой форме – муниципальное предприятие, осуществляющий деятельность на товарном рынке жилищного строительства имеет возможность расширения производственных мощностей или объема продаж с использованием земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на которых размещены объекты капитального строительства, что приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Бездействие администрации города Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений по принятию мер, направленных на предоставление земельного участка, на котором ранее располагались объекты муниципальной собственности, в соответствии с видами его разрешенного использования в порядке, установленном земельным законодательством и совершение действий по выдаче разрешения на строительство группы жилых домов на земельном участке, предоставленном хозяйствующему субъекту – МУП «УКС города Иркутска» без проведения торгов для использования объектов муниципальной собственности, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением права отдельному хозяйствующему субъекту на осуществление предпринимательской деятельности, а именно: жилищного строительства на муниципальных земельных участках без проведения аукциона по продаже права на аренду земельного участка для целей жилищного строительства, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Пункт 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ определяет, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут

привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается, необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, действия администрации города Иркутска по выдаче МУП «УКС города Иркутска» разрешения от 10.07.2014 г. № RU 38303000-159/14 на **строительство** группы **жилых домов** с административными помещениями, 2 этапа строительства на земельном участке площадью 7443 кв. м., по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева, предоставленном хозяйствующему субъекту без проведения аукциона по продаже права на аренду, для использования недвижимых объектов муниципальной собственности,

а также бездействие администрации города Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений по принятию мер, направленных на предоставление в порядке, установленном земельным законодательством в соответствии с видами его разрешенного использования, земельного участка, **расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Афанасьева, 9**, который ранее был передан в аренду на основании постановлений администрации города Иркутска от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14, МУП «УКС города Иркутска, сроком на 5 лет, под многоквартирные дома в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса РФ, после утраты оснований для исключительного права аренды земельного участка (списание имущества),

содержат признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, поскольку приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением права отдельному хозяйствующему субъекту права на осуществление предпринимательской деятельности, а именно: жилищного строительства на муниципальных земельных участках без проведения аукциона по продаже права на аренду земельного участка для целей жилищного строительства, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Доводы ответчика и заинтересованного лица о том, что порядок, установленный земельным и градостроительным законодательством, не связывает наличие права правообладателя земельного участка использовать землю в соответствии с установленными видами разрешенного использования с техническим состоянием объектов недвижимости, права на владение которыми, являлись основанием для предоставления земельного участка, являются несостоятельными.

Земельным законодательством установлены как порядок предоставления земельного участка для использования расположенного на нем недвижимого имущества («под эксплуатацию существующих зданий, строений, сооружений»),

который является льготным, так и порядок предоставления земельного участка для осуществления предпринимательской деятельности (жилищного строительства) только по результатам торгов.

Законодательством прямо не предусмотрена возможность предоставления права осуществления предпринимательской деятельности на муниципальном земельном участке путем строительства многоквартирных домов, не являющихся муниципальной собственностью взамен утраченного (ликвидированного) муниципального имущества, без проведения аукциона по продаже права аренды земельного участка или размещения муниципального заказа.

Комиссией не оспаривается правомерность выводов судебных органов, содержащихся в представленных судебных актах, о праве правообладателей на восстановление имущества, расположенного на предоставленном земельном участке, в случае его утраты.

Вместе с тем, необходимость восстановления пришедшего в негодность муниципального имущества, не может выступать в качестве первоочередного условия для предоставления земельного участка в порядке ст. 36 Земельного кодекса РФ

Как следует из ст. 36, ст. 39 Земельного кодекса РФ право пользования частью участка, необходимого для восстановления объекта недвижимости не утрачивается правообладателями такого участка, в период восстановления разрушенного объекта недвижимости, т.е. земельный участок должен быть предоставлен для эксплуатации объекта недвижимости с последующим сохранением титула владения на период восстановления, а не наоборот.

В соответствии со ст. 299 Гражданского кодекса РФ право хозяйственного ведения имуществом, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим [Кодексом](#), в том числе, гибелью имущества.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, осуществляется без проведения торгов, в связи с получением права на земельный участок, предназначенный для эксплуатации (обслуживания) существующих зданий, строений, сооружений, а не для использования в дальнейшем земельного участка для строительства объектов, размещение которых допускается на земельном участке в соответствии с видами его разрешенного использования в случае гибели здания, строения или сооружения.

Вместе с тем в данном случае не происходит восстановление, реконструкция или возведение муниципального имущества – многоквартирных домов.

Действия по выдаче МУП «УКС города Иркутска» разрешения от 10.07.2014 г. № RU 38303000-159/14 **на строительство** группы **жилых домов** с административными помещениями, 2 этапа строительства на земельном участке площадью 7443 кв. м., по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева, предоставленном хозяйствующему субъекту без проведения аукциона по продаже права на аренду, для использования недвижимых объектов муниципальной собственности, а также бездействие администрации города

Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений по принятию мер, направленных на предоставление в порядке, установленном земельным законодательством в соответствии с видами его разрешенного использования, земельного участка, **расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Афанасьева, 9**, который ранее был передан в аренду на основании постановлений администрации города Иркутска от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14, МУП «УКС города Иркутска, сроком на 5 лет, под многоквартирные дома в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса РФ, после утраты оснований для исключительного права аренды земельного участка, направлены на предоставление муниципального земельного участка для жилищного строительства в обход установленной конкурентной процедуры.

Комиссия, не находит возможным руководствоваться выводами принятыми судебными органами при исследовании доказательств и обстоятельств, не являющихся аналогичными обстоятельствам настоящего дела.

Исходя из системного толкования норм действующего законодательства, Комиссия приходит к выводу, что **действия по выдаче МУП «УКС города Иркутска» разрешения от 10.07.2014 г. № RU 38303000-159/14 на строительство** группы жилых домов с административными помещениями, 2 этапа строительства **на земельном участке** площадью 7443 кв. м., по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева, **предоставленном** хозяйствующему субъекту **без проведения аукциона** по продаже права на аренду, для использования недвижимых объектов муниципальной собственности,

а также **бездействие** администрации города Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений **по принятию мер, направленных на предоставление в порядке, установленном земельным законодательством в соответствии с видами его разрешенного использования, земельного участка**, , который ранее был передан в аренду на основании постановлений администрации города Иркутска от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14, МУП «УКС города Иркутска, сроком на 5 лет, под многоквартирные дома в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса РФ, **после утраты оснований для исключительного права аренды земельного участка**,

нарушают пункт 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, поскольку приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности, в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением отдельному хозяйствующему субъекту права на осуществление предпринимательской деятельности, а именно: жилищного строительства на муниципальных земельных участках без проведения аукциона по продаже права на аренду земельного участка для целей жилищного строительства, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Комиссия приходит к выводу о невозможности выдачи ответчику предписания о

прекращении выявленного нарушения антимонопольного законодательства путем отмены принятых решений (разрешений), в связи с фактической их реализацией.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч. 1-4 ст.41, ст. 41.1, ст. 48, 49 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА

1. Признать администрацию города Иркутска (Ленина ул., д. 14, г. Иркутск, 664025), нарушившей п. 2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, в связи с действиями, выразившимися в **выдаче МУП «УКС города Иркутска» разрешения от 10.07.2014 г. № RU 38303000-159/14 на строительство** группы жилых домов с административными помещениями, 2 этапа строительства **на земельном участке** площадью 7443 кв. м., по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Афанасьева, **предоставленном** хозяйствующему субъекту **без проведения аукциона** по продаже права на аренду, для использования недвижимых объектов муниципальной собственности, а также **бездействие** администрации города Иркутска, в том числе, ее структурных подразделений **по принятию мер, направленных на предоставление в порядке, установленном земельным законодательством в соответствии с видами его разрешенного использования, земельного участка**, , который ранее был передан в аренду на основании постановлений администрации города Иркутска от 26.02.2014 г. № 031-06-178/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-179/14, от 26.02.2014 г. № 031-06-180/14, МУП «УКС города Иркутска, сроком на 5 лет, под многоквартирные дома в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса РФ, **после утраты МУП «УКС города Иркутска» оснований для исключительного права аренды земельного участка,**

нарушают пункт 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, поскольку приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами – потенциальными арендаторами, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности, в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением отдельному хозяйствующему субъекту права на осуществление предпринимательской деятельности, а именно: жилищного строительства на муниципальных земельных участках без проведения аукциона по продаже права на аренду земельного участка для целей жилищного строительства, что создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

2. Передать материалы должностному лицу Иркутского УФАС для принятия решения о возбуждении в отношении должностных лиц администрации города Иркутска дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ в связи с ограничением конкуренции.

3. Копию решения направить в адрес ответчика - администрации города Иркутска (Ленина ул., д. 14, г. Иркутск, 664025).

4. Копию решения направить в адрес заинтересованного лица: МУП «УКС города Иркутска».

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.