

Новгород

Резолютивная часть решения оглашена: 30 сентября 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено: 08 октября 2015 г.

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
Комиссии:

- С. - заместитель руководителя Управления;
- К. - начальник отдела контроля органов государственной власти;
- Ж. - заместитель начальника отдела контроля органов государственной власти,

рассмотрев дело №276-ФАС52-10/15 по признакам нарушения КУМИ администрации г.Сарова (Нижегородская область, г.Саров, пр-т Ленина, д.20А) (далее – Ответчик) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в отсутствие представителей сторон,

УСТАНОВИЛА:

Нижегородское УФАС России рассмотрела жалобу Депутата пятого созыва Городской Думы города Сарова Кузнецова И.Ю., направленную в адрес управления – Федеральной антимонопольной службы России на действия органов местного самоуправления при предоставлении земельного участка ООО «Инвестстрой-Приволжье».

В результате анализа представленных документов установлено следующее.

На основании постановления главы администрации г. Сарова Нижегородской области (далее - Администрация) от 15.09.2008 № 2587 без проведения торгов между Администрацией и ООО «Инвестстрой-Приволжье» 19.09.2008 заключен договор аренды земельного участка № 0110-15/205 (далее - Договор) в отношении земельного участка, относящегося к категории земель -

земли населенных пунктов, имеющий кадастровый номер <...> :60:010002:155, площадью 2484 кв.м, расположенный по адресу: г. Саров, ул. Куйбышева, севернее дома № 11 (далее - Земельный участок), для строительства здания административного назначения, сроком до 15.09.2011 (пункт 1.1 Договора).

В соответствии с разделом 3 Договора арендатор обязан использовать Земельный участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора и завершить строительство объекта и благоустройство территории в пределах участка в срок до 15.09.2011.

Дополнительным соглашением к Договору от 11.10.2011 в Договор внесены изменения в том числе:

-увеличен срок Договора - до 15.09.2013;

-изменен срок завершения строительства объекта и благоустройства территории в пределах Земельного участка - до 15.09.2013.

Дополнительным соглашением к Договору от 28.03.2013 в Договор внесены изменения, в соответствии с которыми изменен предмет договора, а именно: земельный участок предоставляется для строительства многоквартирного жилого дома.

В целях разрешения вопроса равного доступа к земельным участкам Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусмотрены статьи 30, 30.1, 30.2 ЗК РФ, закрепляющие предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для целей строительства, жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее — Земельные участки) путем проведения торгов.

Исходя из положений пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков, в том числе для целей комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на аукционах.

Исключение составляет:

-предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование для целей жилищного строительства победителю торгов в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

-предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161 -ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

-предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;

-предоставление земельного участка единственному участнику указанного в пункте 2 статьи 30.1 ЗК РФ аукциона, если такой аукцион признан не состоявшимся;

-предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащие исчерпывающий перечень случаев, когда для предоставления земельного участка аукцион не проводится (за исключением индивидуального жилищного строительства - пункт 3 статьи 30.1 ЗК РФ).

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди нескольких предложивших лучшую цену или лучшие условия, т.е. содержит принцип состязательности хозяйствующих субъектов, процедура проведения торгов позволяет выявить потенциальных желающих получить земельный участок.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что может привести к ограничению конкуренции.

На основании изложенного, предоставление земельного участка в целях строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) должно осуществляться исключительно путем проведения аукциона.

Действия органа местного самоуправления, связанные с изменением целевого назначения земельного участка для целей предоставления преимуществ конкретному лицу в обход торгов путем изменения предмета ранее заключенного с ним договора аренды земельного участка содержат признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела №276-ФАС52-10/15 от 31.03.2015 г. рассмотрение дела назначено на 20 апреля 2015г.

20.04.15г. в ходе рассмотрения указанного дела ответчик заявил ходатайство о приостановлении рассмотрения указанного дела до вступления в силу решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-1988/2015.

Определением о приостановлении дела №276-ФАС52-10/15 от 20.04.2015 г. рассматриваемое дело приостановлено до принятия решения Арбитражным судом Нижегородской области по делу №А43-1988/2015.

Рассмотрение дела по существу состоялось 30 сентября 2015 года.

28.09.2015 г. в адрес Комиссии поступило ходатайство КУМИ администрации г.Сарова, о рассмотрении дела №276-ФАС52-10/15 в отсутствие законных представителей ответчика (вх.№6333). Дело рассматривалось в отсутствие представителей ответчика.

В объяснениях по делу, данных в письме (исх. № 01.17.-04/524 от 14.04.2015) ответчик с выявленными нарушениями не согласился, просил дело №276-ФАС52-10/15 прекратить.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, их взаимную связь, достаточность для принятия решения, комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации установлено, что в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Конституционные принципы единого рынка и поддержки конкуренции как основы построения экономической системы Российской Федерации определяют наличие в антимонопольном законодательстве механизмов, устанавливающих пределы влияния органов исполнительной власти и органов местного самоуправления РФ на условия функционирования товарных рынков.

19.09.2008 г. между Администрацией г. Саров (арендодателем) и ООО «Инвестстрой-Приволжье» (арендатором) был заключен договор аренды земельного участка №01.10-15/205, по условиям которого арендодатель передает в аренду арендатору земельный участок, кадастровый номер <...> :60:0010002:155, площадью 2484 кв. м, расположенный по адресу: г. Саров, ул. Куйбышева, севернее дома №11, для строительства здания административного назначения, на срок с 15.09.08г. до 15.09.2011г.

Договор заключен на основании постановления Администрации г.Саров Нижегородской области от 15.09.08 г. №2587.

По акту приема-передачи от 19.09.08 г. земельный участок был передан арендатору.

Дополнительным соглашением №01.10-17/723 от 11.10.11 г. срок действия договора аренды продлен до 15.09.13 г.

Дополнительным соглашением №01.17-41/472 от 28.03.13 г. арендодатель заменен на Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Саров, также стороны внесли изменения в договор аренды, в частности в п. 1.1, согласно которому разрешенное использование земельного участка «для строительства здания административного назначения» изменено на «для строительства многоквартирного жилого дома».

Дополнительным соглашением №01.17-41/619 от 05.11.13 г., во исполнение постановления Администрации г. Саров от 05.11.2013 г. №5855 срок аренды продлен до 15.09.16 г.

Дополнительным соглашением №01.17-41/943 от 17.10.14 г. в пункт 1.1 внесены изменения, согласно которым по всему тексту договора аренды и акта приема-передачи

кадастровый номер земельного участка «13:60:0010002:15» заменен на «13:60:0010002:324», площадь земельного участка «2484 кв. м» заменена на «2823 кв. м».

Вышеуказанные дополнительные соглашения зарегистрированы в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 18 декабря 2014 г.

В результате заключения дополнительных соглашений от 28.03.13 г., от 05.11.13 г., от 17.10.14 г. был изменен предмет аренды и разрешенное использование земельного участка.

В связи с тем, что часть 2 ст. 30.1 ЗК РФ устанавливает правило продажи земельных участков для жилищного строительства или права их аренды на аукционах, однако в результате заключения дополнительных соглашений земельный участок был предоставлен для жилищного строительства в нарушение данного правила, 13.03.2015 Прокуратура Нижегородской области, действуя в интересах Муниципального образования ЗАТО г. Саров Нижегородской области обратилась с иском в суд (дело №А43-1988/2015).

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Земельный участок площадью 2484 кв. м, кадастровый номер <...> :60:0010002:155 предоставлен ООО «Инвестстрой-Приволжье» для строительства здания административного назначения без проведения аукциона, с предварительным согласованием места размещения объекта по правилам ст. 31 ЗК РФ, что подтверждается

постановлением Администрации г. Сарова №1411 от 28.05.08 г. «Об утверждении проекта границ земельного участка для строительства здания административного назначения по ул. Куйбышева», публикацией в газете «Городской курьер» №27 (1188) от 02.07.2008 г.

Постановлением администрации г. Сарова №3161 от 14.08.12 г. был утвержден градостроительный план земельного участка площадью 0,2484 га по адресу: г. Саров, ул.Куйбышева, севернее дома №11.

Постановлением администрации №4346 от 24.10.14 г., на основании заявления генерального директора ООО «Инвестстрой-Приволжье» вышеуказанное постановление

№3161 признано утратившим силу, утвержден градостроительный план земельного участка площадью 0,2823 га, расположенного по адресу: г. Саров, ул. Куйбышева, севернее дома №11.

Из постановления администрации г. Сарова №3794 от 18.09.14 г. следует, что земельный участок площадью 2823 кв. м. образован в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010002:155.

02 октября 2014 г. подготовлен кадастровый паспорт земельного участка кадастровый номер <...> :60:0010002:324, площадью 2823 кв. м, предыдущий номер которого - 13:60:0010002:155.

В результате принятия вышеуказанных актов внесены изменения в предмет договора – изменены характеристики земельного участка, его площадь, разрешенное использование. Однако Земельным кодексом РФ предусмотрен особый порядок предоставления земельных участков под строительство жилого назначения.

Процедура предоставления земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируется ст. 30.1 ЗК РФ, согласно которой земельный участок под указанные цели может быть предоставлен только посредством проведения аукциона.

Осуществление жилищного строительства на основании договора аренды на земельном участке, предоставленном не по установленной процедуре, недопустимо в силу п. п. 1 и 2 ст. 30.1 ЗК РФ.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. № 73 " Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.01.2013г. № 13) разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом, в том числе статьями 30–30.2 Земельного кодекса, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожной сделкой (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

По существу действия сторон договора направлены на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты или осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов или осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, действия КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области, в части заключения дополнительного соглашения к Договору от 28.03.13, согласно которому изменено целевого назначения земельного участка (в целях строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов))

предоставляет преимущество ООО «Инвестстрой - Привольжье» в обход торгов, путем изменения предмета ранее заключенного с ним договора аренды земельного участка, нарушают требования статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Исходя из вышеизложенного, учитывая выявленные нарушения антимонопольного законодательства по результатам рассмотрения дела №276-ФАС52-10/15, Комиссия пришла к выводу о необходимости выдачи КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области предписания.

Согласно части 5 статьи 39 Закона о защите конкуренции, если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1.Признать КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2.Выдать КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3.Передать материалы уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

С.

Члены Комиссии:

К.

Ж.

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

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

Исх сс-10/10151 от 09.10.2015

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №276- ФАС52-10/15

30 сентября 2015 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
Комиссии:

С. - заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

Ж. - заместитель начальника отдела контроля органов
государственной власти,

К. - начальник отдела контроля органов
государственной власти,

руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 30 сентября 2015 года по делу №276-ФАС52-10/15 о нарушении КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области (Нижегородская область, г.Саров, пр-т Ленина, д.20А) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова Нижегородской области прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции выразившееся в заключении 28.03.13 дополнительного соглашения №01.17-41/472 к договору аренды земельного участка №01.10-15/2015 от 19.09.2008г., согласно которому изменено целевое назначение земельного участка, в обход процедуры торгов, а именно: **в срок до 06 ноября 2015 года** расторгнуть указанное дополнительное соглашение.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

С.

К.

Члены Комиссии:

Ж.

Исх сс-10/10150 от 09.10.15

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №276- ФАС52-10/15

30 сентября 2015 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
Комиссии:

С. - заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

К. - начальник отдела контроля органов
государственной власти;

Ж. - заместитель начальника отдела контроля органов
государственной власти,

руководствуясь статьей 23, частями 1, 5 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего Решения от 30 сентября 2015 года по делу №276-ФАС52-10/15 о нарушении КУМИ администрации г.Сарова Нижегородской области (Нижегородская область, г.Саров, пр-т Ленина, д.20А) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова Нижегородской области прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции выразившееся в заключении 28.03.13 дополнительного соглашения №01.17-41/472 к договору аренды земельного участка №01.10-15/2015 от 19.09.2008г., согласно которому изменено целевое назначение земельного участка, в обход процедуры торгов, а именно: **в срок до 06 ноября 2015 года** провести разъяснительную работу среди должностных лиц Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова Нижегородской области по порядку применения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

С.

Члены Комиссии:

К

Ж.