

Решение по делу № 27

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 20 апреля 2015г.

В полном объеме решение изготовлено 27 апреля 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.

Заместитель председателя Комиссии Брянского УФАС России:

<...>– заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ 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 отсутствие представителей Клинцовской городской администрации, Комитета по управлению имуществом города Клинцы, ООО «Стройгарант», гражданина<...>., уведомленных надлежащим способом,

рассмотрев дело № 27 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),

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.

17.05.2011г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и <...>заключен договор аренды земельного участка № 2059, согласно пункту 1.1 которого Комитет по управлению имуществом города Клинцы предоставляет, а

Ларченко В.К. принимает в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов площадью 390,00 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александра, в района жилого дома № 1, с кадастровым номером 32:30:0020609:43, для размещения административных зданий, строений, сооружений. Срок действия договора аренды земельного участка установлен на три года.

Актом приема-передачи от 17.05.2011г. земельный участок передан<...>. 14.08.2012г. в Клинцовскую городскую администрацию поступило заявление <...> об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для размещения административных зданий, строений, сооружений» на «для размещение домов многоэтажной жилой застройки».

09.10.2012г. Клинцовская городской администрации на основании заявления Ларченко В.К. приняла Постановление № 3197 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александра, в районе дома № 1», согласно пункту 1 которого определено изменить вид разрешенного использования земельного участка с вида разрешенного использования «для размещения административных зданий, строений, сооружений» на вид разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной жилой застройки».

Пунктом 3 Постановления от 09.10.2012г. № 3197 определено <...> обеспечить государственную регистрацию права на вышеуказанный земельный участок в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с учетом измененного вида использования земельного участка.

12.11.2012г. на основании Постановления Клинцовской городской администрации от 09.10.2012г. № 3197 между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 17.05.2011г. № 2059, предусматривающее изменение вида разрешенного использования земельного участка для размещения домов многоэтажной застройки.

19.11.2012г. между <...> и ООО «Стройгарант» заключен договор субаренды вышеуказанного земельного участка.

28.11.2012г. Клинцовской городской администрацией принято Постановление от 28.11.2012г. № 3837 «О присвоении земельному участку нового адреса и утверждении градостроительного плана земельного участка, расположенного по адресу: г. Клинцы, ул. Александра, уч. 1».

16.05.2013г. между Комитетом по управлению имуществом города Клинцы и Ларченко В.К. заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 17.05.2011г. № 2059, согласно которому земельному участку присвоен новый адрес – Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александра, уч. №1.

Вместе с тем статьей 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действующей на момент заключения дополнительного соглашения от 12.11.2012г.) 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.

На рассмотрение дела ООО «Стройгарант» представило копии следующих документов:

- разрешение на строительство на земельном участке, расположенном по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александрова, №1, от 29.04.2013г. № 32303000-71;
- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2014г. № RU32303000-41\$
- договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по улице Александрова 1 в городе Клинцы Брянской области от 24.12.2014г.

Изучив материалы дела №27, 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 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 17.05.2011 г. № 2059 предусматривали предоставление земельного участка с разрешенным видом использования земельного участка, который не связан с жилищным строительством, а именно для размещения административных зданий, строений, сооружений.

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 09.10.2012 г. № 3197 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александрова, в районе дома № 1», 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 <...>арендовать земельный участок в целях многоквартирного жилищного строительства, в обход процедуры проведения торгов, что создало преимущества указанному лицу 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 № 3197 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александрова, в районе дома № 1», 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 12.11.2012г. к договору аренды земельного участка от 17.05.2011г. № 2059, 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.

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 09.10.2012г. № 3197 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александра, в районе жилого дома № 1», 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 390,00 кв.м., расположенного по адресу: Брянская обл., г. Клинцы, ул. Александра, в района жилого дома № 1, с кадастровым номером 32:30:0020609:43, для размещения домов многоэтажной жилой застройки, путем заключения дополнительного соглашения от 12.11.2012г. к договору аренды земельного участка от 17.05.2011г. № 2059 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. 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.

Председатель Комиссии<...>

Заместитель председателя Комиссии<...>

Члены Комиссии<...>

-
-

66-62-99