ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

И О ПРИВЛЕЧЕНИИ В КАЧЕСТВЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА

ПО ДЕЛУ №086/01/16-381/2019

26 ноября 2019 года г.Ханты-Мансийск

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

– <<--->>;

Члены Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>.

рассмотрев дело №086/01/16-381/2019 по признакам нарушения Администрацией города Пыть-Яха исполнительно-распорядительным органом муниципального образования (ИНН 8612005313, микрорайон 1, д.18А, г.Пыть-Ях, 628380) и Акционерным обществом «Дорожно-Строительная компания «Автобан» (ИНН 7725104641, проспект Вернадского, д.92, корпус 1, эт/пом 1,2/XIV, XXXII) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в отсутствии представителя заявителя от Прокуратуры города Пыть-Яха, надлежащим образом уведомленной о времени и месте рассмотрения дела,

в присутствии представителя ответчика по делу от Администрации города Пыть-Яха <<--->>, действующей по доверенности от 25.11.2019 №108, <<--->>, действующего по доверенности от 25.11.2019 №107,

в присутствии представителя ответчика по делу от Акционерного общества «Дорожно-Строительная компания «Автобан» <<--->>,

действующего по доверенности от 13.03.2019 №19-19,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступили заявление и материалы Прокуратуры г.Пыть-Яха, указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации г.Пыть-Яха, выразившиеся в изменении условий договора комплексного освоения, заключенного на торгах в части увеличения объема строительства многоэтажных жилых домов и комплекса «Школа-детский сад на 550 мест».

В ходе анализа представленных документов установлено, что по результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, между Администрацией г. Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН» заключен договор №144-А аренды земельного участка от 16.09.2015г. (далее – договор №144-А от 16.09.2015г.), по условиям которого обществу передан в аренду земельный участок, расположенный в микрорайоне №1 «Центральный» г.Пыть-Ях, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», площадью 56850 кв.м., кадастровый номер 86:15:0101010:292, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На основании указанного договора между Администрацией г. Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН» 28.09.2015 заключен договор комплексного освоения территории №1-К (далее – договор №1-К).

Исходя из аукционной документации вид разрешенного использования земельного участка является «комплексное освоение в целях жилищного строительства (детский сад, многоэтажная жилая застройка).

В соответствии с п. 1.2 договора №1-К, освоением участка является обеспечение в соответствии с проектом планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный» города Пыть-Яха, утвержденным постановлением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах участка, в отношении которого осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке.

Согласно п. 3.1 договора №1-К, освоение участка осуществляется в следующем порядке:

п.3.1.2: 1 этап - обеспечение проектирования, строительства (создания),

ввода в эксплуатацию объекта: «Детский сад, мкр. № 1 «Центральный» с развивающей средой и возможностью трансформации групп под начальную школу»; обеспечение проектирования, строительства (создания), ввода в эксплуатацию и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную или государственную собственность объектов коммунального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для эксплуатации детского сада, в срок – в течение 3-х лет с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, общей площадью 56850 кв.м. с кадастровым номером – 86:15:0101010:292, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Пыть-Ях, мкр. №1 «Центральный».

Перечень объектов коммунального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, а также образовательного назначения устанавливается в соответствии с утвержденной администрацией города Пыть-Яха документацией по планировке территории.

3.1.3. II – этап: обеспечение проектирования и строительства объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории, на образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона, в срок в течение 5 лет с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, общей площадью 56850 кв.м. с кадастровым номером – 86:15:0101010:292, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Пыть-Ях, мкр. №1 «Центральный».

Согласно п. 1.4.1 раздела «Характеристики планируемого развития территории», утвержденного постановлением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па «Об утверждении проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный города Пыть-Яха», в зоне застройки многоэтажными жилыми домами должны быть размещены 5 домов с 9 этажами. Общая площадь проектного жилищного строительства составит 52, 54 кв.м.

Исходя из п. 1.4.2 этого же раздела в зоне учебно-образовательного назначения будут размещено детское дошкольное учреждение на 260 мест.

05.07.2017 в Проект планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный города Пыть-Яха» внесена корректировка (постановление

администрации г.Пыть-Яха от 05.04.2017 №81-па).

В соответствии с изменениями в зоне учебно-образовательных объектов должен быть размещен комплекс «Школа-детский сад на 550 мест» (330 учащ./220 мест). Также увеличена площадь проектного жилищного строительства, которая составила 53,93 тыс. кв.м.

После корректировки Проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный» 05.04.2017 АО «ДСК «АВТОБАН» 26.09.2017 получено разрешение на строительство №86-15-58-2017 на строительство «Комплекс «Школа-Детский сад на 550 мест (330 учащ./220 мест) в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях» (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой).

Далее, 16.04.2019 вновь произведена корректировка Проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 «Центральный» города Пыть-Яха (постановление от 16.04.2019 №128-па).

Согласно изменениям, в зоне жилищного строительства предполагается размещение трех многоквартирных 17 этажных жилых домов. Общая площадь проектного жилищного строительства составила 51 950,8 кв.м.

После указанной корректировки Проекта планировки и межевания территории микрорайона №1 31.05.2019 АО «ДСК «АВТОБАН» получено разрешение на строительство 17-этажного многоквартирного дома.

Согласно части 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его

существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (пункт 3 статьи 448 ГК РФ).

Согласно части 8 статьи 448 ГК РФ (в редакции, действующей на момент заключения договора №1-К) условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Объем строительства жилья, строительства детского сада согласно аукционной документации является существенным условием договора.

В данном случае условиями предоставления земельного участка в аренду, закрепленными в проекте договора аренды и договоре комплексного освоения территории являющимися приложениями № 1 и 2 к извещению о проведении аукциона, с учетом Проекта планировки и межевания микрорайона №1 «Центральный», утвержденного распоряжением администрации г.Пыть-Яха от 12.03.2014 №38-па, которым утверждены параметры объектов и объем строительства, который арендатор должен ввести в эксплуатацию, администрация установила ограничение использования земельного участка, предоставленного под комплексное освоение.

Принимая во внимание, что показатель возведения жилья и строительства образовательного учреждения позволяет на начальном этапе определить экономическую привлекательность и рентабельность строительства объектов капитального строительства на определенном земельном участке при формировании застройщиком стоимости реализации квадратного метра объекта недвижимости, то, что указанный администрацией показатель – 5 домов с 9 этажами, общей площадью проектного жилищного строительства 52,54 кв.м. и дошкольное учреждение на 260 мест является одним из наиболее значимых для строительных организаций и имеет приоритетное значение при решении вопроса об участии (не участии) в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка и договора комплексного освоения территории.

При наличии информации на этапе проведения аукциона о возможности строительства 17 этажных жилых домов, общей площадь проектного жилищного строительства 51 950,8 кв.м., а не 5 домов с 9 этажами, общей площадью проектного жилищного строительства 52, 54 тыс. кв.м.,

а также строительства «Комплекс «Школа-Детский сад на 550 мест (330 учащ./220 мест), а не дошкольное учреждение на 260 мест, иные застройщики могли предложить большую цену за право заключения договора и выиграть аукцион, что свидетельствует о совершении органом местного самоуправления, при участии в предоставлении права аренды земельного участка таких требований к этому праву, которые не соответствовали условиям извещения о проведении аукциона, то есть не предусмотренных законодательством Российской Федерации, что свидетельствует о совершении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, в связи с увеличением строительных параметров образовательного учреждения, Администрация г. Пыть-Яха под размещение спортивного сооружения к объекту «Комплекс школа-детский сад на 550 мест» предоставила АО «ДСК «АВТОБАН» земельный участок в аренду без торгов площадью 2950 кв.м. с кадастровым номером 86:15:0101010:297, обусловив это предоставление положениями пункта 4 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участки для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Спортивное сооружение для образовательного учреждения к перечисленным объектам не относится.

Статьей 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.

Таким образом, действия Администрации г. Пыть-Яха и АО «ДСК

«АВТОБАН», направленные на изменение параметров жилищного строительства и строительства дошкольного образовательного учреждения, а также передаче обществу земельного участка в аренду, площадью 2950 кв.м. с кадастровым номером 86:15:0101010:297 без торгов, свидетельствуют о заключении соглашения, запрет на который установлен статьей 16 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Ханты-Мансийского УФАС России от 18.09.2019 №222 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией г. Пыть-Яха и АО «ДСК «АВТОБАН» статьи 16 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции.

Определением от 02.10.2019 о назначении дела №086/01/16-381/2019 к рассмотрению, рассмотрение дела назначено на 26.11.2019.

В ходе рассмотрения дела представитель АО «ДСК «АВТОБАН» пояснил о том, что решение о строительстве объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест», расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях было принято на основании утвержденного и действующего на момент начала строительства постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 09.10.2013 №413-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Развитие образования в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре на 2018 - 2025 годы и на период до 2030 года»…..», постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 5 октября 2018 года №338-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Развитие образования»).

Также из пояснений представителя АО «ДСК «АВТОБАН» следует, что в настоящее время между Обществом и Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры ведется переписка по решению вопроса о выкупе у Общества объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест» расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 42 Закона о защите конкуренции лицами, участвующими в деле о нарушении антимонопольного законодательства, являются, в том числе заинтересованные лица – лица, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с рассмотрением дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно части 5 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства

комиссия вправе запрашивать у лиц, участвующих в деле, документы, сведения и пояснения в письменной или устной форме по вопросам, возникающим в ходе рассмотрения дела, привлекать к участию в деле иных лиц.

Пунктом 2, 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции определено, что комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, а также для привлечения к участию в деле лиц, содействующих рассмотрению дела, других лиц, участие которых в деле, по мнению комиссии, необходимо.

В соответствии с частями 1, 5 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Отложить рассмотрение дела №086/01/16-381/2019.

2. Назначить рассмотрение дела №086/01/16-381/2019 **на 21 января 2020 года в 11 час. 00 мин.** по адресу: г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.27, зал заседаний.

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица: Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Ленина ул., д.54/1, г.Ханты-Мансийск, 628012).

4. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица: Правительство Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (Мира ул., д.5, г.Ханты-Мансийск, 628006).

5. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Администрации г.Пыть-Яха представить в срок **до 13 января 2020 года следующие документы (информацию):**

- информация в письменном виде о том, разрабатывалась ли Администрацией г.Пыть-Яха муниципальная программа, направленная на модернизацию муниципальной системы общего образования, а также муниципальная программа в соответствии с которой предполагается строительство или реконструкция объектов образования муниципальной собственности в рамках принятых постановлений Правительства Ханты-Мансийского автономного окруа-Югры от 09.10.2013 №413-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Развитие образования в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре на 2018 - 2025 годы и на период до 2030 года»…..», от 5 октября 2018 года

№338-п «О государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Развитие образования»);

- сведения в письменном виде о том, выделялись ли Администрацией г.Пыть-Ях субсидии АО «ДСК «АВТОБАН» на строительство, завершение строительства или после завершения строительства объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест», расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях (в случае выделения субсидий приложить подтверждающие документы);
- информацию в письменном виде о том, осуществлялся ли Администрацией г.Пыть-Яха муниципальный строительный контроль при строительстве объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест», расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях, составлялись ли какие-либо акты осмотра в ходе строительства указанного объекта (при наличии представить подтверждающие документы).

6. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» АО «ДСК «АВТОБАН» представить в срок **до 13 января 2020 года следующие документы (информацию):**

- всю имеющуюся переписку между АО «ДСК «АВТОБАН» и Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по вопросу выкупа у Общества объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест», расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях.

7. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Департамент по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры представить в срок **до 13 января 2020 года следующие документы (информацию):**

- всю имеющуюся переписку между Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и АО «ДСК «АВТОБАН» по вопросу выкупа у Общества объекта «Комплекс школа-детский сад на 550 мест», расположенного в 1-ом микрорайоне «Центральный» г.Пыть-Ях.

8. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Правительству Ханты-Мансийского автономного округа-Югры представить в срок **до 13 января 2020 года следующие документы (информацию):**

- письменные пояснения по вопросу выделения муниципальным

образованиям субсидий на выкуп социальных объектов с указанием правовых оснований, условий предоставления таких субсидий, требований к документам муниципального образования, критериев;
- письменные пояснения по вопросу выделения муниципальным образованиям субсидий на строительство социальных объектов с указанием правовых оснований, условий предоставления таких субсидий, требований к документам муниципального образования, критериев.

Непредставление или несвоевременное представление документов (информации) в антимонопольный орган влечет за собой административную ответственность, предусмотренной частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ.

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом, направлены с приложением сопроводительного письма (с указанием перечня прилагаемых документов, количества листов и экземпляров). В случае невозможности представления какого-либо из перечисленных документов, необходимо представить письменные объяснения о причинах его отсутствия.

В случае невозможности представления какого-либо из перечисленных документов, необходимо представить письменные объяснения о причинах его отсутствия.

Явка лиц, в действиях которых содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, и (или) их представителей с надлежаще оформленной доверенностью для участия в рассмотрении дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации обязательна. В случае неявки указанных лиц, дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации будет рассмотрено в их отсутствие.

В целях обеспечения прохода на территорию Ханты-Мансийского УФАС России, а равно допуска к рассмотрению дела, представителям лиц, участвующих в деле, при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, документ, подтверждающий полномочия лица на представление интересов органа власти, хозяйствующего субъекта либо физического лица, а также копию настоящего определения (уведомления) по делу.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии <<--->>

<<--->>

<<--->>