ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

Юридический адрес: 610020 г.Киров, ул.К.Либкнехта, 55.

Почтовый адрес: 610019 г.Киров, ул.К.Либкнехта, 69

24.04.2012 г. № 53/03-12

Р Е Ш Е Н И Е

Резолютивная часть решения оглашена

В полном объеме решение изготовлено 24.04.2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

в присутствии

рассмотрев дело № 53/03-12

УСТАНОВИЛА:

Постановлением администрации г.Кирова от 17.07.2007 № 1369-П ОАО «Кирово-Чепецкое управление строительства плюс К» предоставлен в

аренду земельный участок с кадастровым номером 43:40:000459:0069 площадью 2773 кв.м. для строительства здания учреждения дошкольного воспитания.

Постановление главы администрации города Кирова от 17.07.2007 года № 1369-П издано на основании распоряжения главы администрации города Кирова от 28.03.2005 года № 1456 «О предварительном согласовании ОАО «КЧУС плюс К» места размещения объекта (комплекс многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и здания подземной стоянки) в районе ул. Ленина, 189» и в соответствии со ст. 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с постановлением от 17.07.2007 года № 1369-П земельный участок с кадастровым номером 43:40:000459:0069 имеет следующие характеристики: местоположение – ул. Ленина, 193, кор. 2; площадь – 2773 кв.м.; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование - размещение объектов, предусмотренных в зоне застройки многоэтажными жилыми домами; фактическое использование (вид разрешенного использования) – здание учреждения дошкольного воспитания.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ) Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 30 ЗК РФ.

Процедура предоставления земельного участка ОАО «КЧУС плюс К» соответствует процедуре предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

20.08.2008 года между управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности г.Кирова и ОАО «КЧУС плюс К» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000459:0069 для строительства здания учреждения дошкольного воспитания по адресу ул.Ленина, 193, кор.2, площадью 2773 кв.м., на срок с 01.08.2007 по 31.07.2011, с нормативным сроком строительства объекта 8 месяцев.

Согласно выписке из государственного земельного кадастра от 29.12.2006 земельный участок с кадастровым номером 43:40:000459:0069 площадью 2773 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, наименование ориентира - здание,

почтовый адрес ориентира Кировская обл., г.Киров, ул.Ленина, дом 198, имеет вид разрешенного использования - размещение объектов, предусмотренных в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, фактическое использование - здание учреждения дошкольного воспитания (для муниципальных нужд).

Администрацией города Кирова ОАО «КЧУСплюс К» 16.04.2011 выдано разрешение № RU 43306000-061 на строительство двухэтажного здания учреждения дошкольного воспитания, общей площадью 981 кв.м, полезной площадью 888 кв.м. Здание запроектировано на земельном участке с кадастровым номером 43:40:000459:0069 площадью 2773 кв.м. Срок разрешения на строительство до 31.12.2011.

На основании договора купли-продажи от 07.12.2010 № 12835 объект незавершенного строительства - учреждение дошкольного воспитания, со степенью готовности 8%, по адресу г.Киров, ул.Ленина, д. 193 корп.2, приобретен в собственность ООО «Кировская строительно-промышленная компания». В соответствии со свидетельством о праве собственности от 15.12.2010 года назначение объекта – нежилое.

Распоряжением заместителя главы администрации г.Кирова от 13.01.2011 № 4-зр ООО «Кировская СПК» предоставлен в аренду для строительства учреждения дошкольного воспитания по ул.Ленина, л. 193 корп. 2 земельный участок с кадастром номером 43:40:000459:0069. В соответствии с распоряжением земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, в зоне развития секционной жилой застройки (Ж-3Р), с видом разрешенного использования – размещение учреждения дошкольного воспитания.

Между управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности г.Кирова и ООО «Кировская СПК» 28.01.2011 заключен договор аренды указанного земельного участка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.02.2011 внесена запись за № 43-43-01/008/2011-310.

30.03.2011 управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова и ООО «Кировская СПК» заключено соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 03.02.2011 рег. № 43-43-01/008/2011-310.

В соответствии соглашением в пункт 1.2. договора вносятся изменения: вместо: «…разрешенное использование: размещение учреждения дошкольного воспитания…», читать: «размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (помещения детского дошкольного учреждения)…». Также внесены изменения в пункт 1.3 договора, который изложен в новой редакции: «1.3. Данный участок предоставляется для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (помещения детского

дошкольного учреждения) (строительство)».

Соглашение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.06.2011 года, номер регистрации 43-43-01/280/2011-462.

Таким образом, с момента заключения соглашения к договору аренды изменена цель предоставления земельного участка со строительства нежилого объекта на строительство объекта жилищного строительства.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ земельные участки для жилищного строительства из земель находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. 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 подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

Следовательно, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей жилищного строительства может быть приобретен исключительно на торгах.

В связи с заключением соглашения от 30.03.2011 года ООО «Кировская СПК» получило возможность осуществления жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 43:40:000459:0069 без необходимости участия в торгах для получения прав на земельные участки для целей жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» 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, в соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 15 запрещается создание дискриминационных условий.

В соответствии с п. 8 ст. 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

В соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Предоставление возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту в нарушение установленной федеральным земельным законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Кировская СПК» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Федеральным законом от 18.12.2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» изложен в новой редакции, согласно которой до 30.12.2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, при одновременном соблюдении следующих условий: соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004; соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

В данном случае таких обстоятельств комиссией Кировского УФАС не установлено.

Комиссия Кировского УФАС пришла к выводу о наличии (соглашения) договоренности между Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «Кировская строительно-промышленная компания», содержащейся в соглашении от 30.03.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-01/008/2011-310 от 03.02.2011 года, в том значении, которое указано в п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции, и не допустимо в соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции, поскольку данным соглашением созданы необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «Кировская строительно-промышленная компания» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь ст. с.т. 15, 16, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

Р Е Ш И Л А

Признать факт нарушения Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «Кировская строительно-промышленная компания» п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, выразившийся в заключении соглашения от 30.03.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-01/008/2011-310 от 03.02.2011 года.