

**о прекращении действий, которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее - Управление) по результатам рассмотрения материалов Прокуратуры Республики Башкортостан действий Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре (450008, г.Уфа, ул.Советская,18) установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 15 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).

Статья 15 Закона о защите конкуренции представляет собой формальный состав правонарушения, который не требует обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов квалифицирующих признаки состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий/бездействия органа местного самоуправления, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, 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.

Уклонение от проведения конкурса (аукциона) создает для данных субъектов преимущественные условия в получении указанного

имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести права в отношении государственного или муниципального имущества. Проведение конкурса или аукциона позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Прокуратурой Республики Башкортостан в связи с размещенными в средствах массовой информации публикациями проведена проверка законности предоставления ООО Специализированный застройщик «Садовое кольцо Уфа» (далее - ООО СЗ «СК УФА») земельного участка с кадастровым номером 02:55:*****:*** в аренду без проведения торгов.

Прокуратурой Республики Башкортостан установлено, что 20.11.2019 между Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре (далее - Госстрой РБ) и ООО СЗ «СК УФА» заключено соглашение об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов.

Распоряжением Главы Республики Башкортостан от 23.04.2020 № РГ-129 названному обществу разрешено предоставить в аренду без проведения торгов земельный участок с кадастровым номером 02:55:*****:*** площадью 36 817 кв.м для реализации масштабного инвестиционного проекта.

07.05.2020 между Администрацией ГО г. Уфа и ООО СЗ «СК УФА» заключен договор №246-2 аренды указанного земельного участка сроком до 27.04.2030.

Вместе с тем согласно п. 4 Порядка рассмотрения обосновывающих инвестиционный проект документов, определения соответствия инициатора инвестиционного проекта требованиям, установленным частью 2.1 статьи 12.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», утвержденного постановлением Правительства РБ от 03.08.2018 № 371, совместно с ходатайством инициатором инвестиционного проекта представляется справка на дату не ранее чем 10 календарных дней до даты подачи ходатайства о наличии у инициатора инвестиционного проекта или учредителей (участников) инициатора инвестиционного проекта опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года,

предшествующих дате подачи ходатайства, подтверждаемого выданным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешением на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в совокупном объеме не менее 10 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений.

Прокуратурой Республики Башкортостан установлено, что ООО СЗ «СК Уфа» в Госстрой РБ представлены справка о наличии у учредителей опыта работы в качестве застройщика и выданное ООО «Б» разрешение от 03.04.2017 № RU50-47-7823-2017 на ввод объекта в эксплуатацию - «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземным паркингом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Центральная, д. 1» (1 этап).

При этом в соответствии с разрешительной документацией строительство названного объекта включает в себя 3 этапа, в том числе 2 этап - ввод в эксплуатацию встроенно-пристроенной торговой части блок-секции БС-1, 3 этап - реализация оставшейся части благоустройства и озеленения.

Согласно ответу Министерства жилищной политики Московской области ООО «Б» за получением разрешений на ввод в эксплуатацию 2, 3 этапов строительства указанного объекта не обращалось.

В соответствии с п.п. 4.30, 5.1 Свода правил «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87. СП 68.13330.2017», утвержденного приказом Минстроя России от 27.07.2017 № 1033/пр, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику на каждый конкретный объект капитального строительства, на несколько объектов, входящих в технологический комплекс, на отдельный этап строительства в соответствии с разрешением на строительство и утвержденной проектной документацией.

Жилые здания секционного типа, состоящие из нескольких секций, за исключением специализированных жилых домов для престарелых и семей с инвалидами, могут в случаях, предусмотренных проектом, приниматься и вводиться в эксплуатацию отдельными этапами (блок-секциями) при условии полного окончания монтажа несущих и ограждающих конструкций, устройства кровли, подключения отопления в примыкающей секции и завершения благоустройства территории, прилегающей к сдаваемой секции.

Таким образом, соглашение от 20.11.2019 об обеспечении реализации

масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов, заключено между Госстроем РБ и ООО СЗ «СК УФА» с нарушением вышеизложенных норм в отсутствие у инициатора инвестиционного проекта или его учредителей (участников) необходимого опыта работы в качестве застройщика.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен ярко выраженный запрет на осуществление действий (бездействий), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Соответственно соглашение об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду юридическому лицу без проведения торгов, заключенное между Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре и ООО Специализированный застройщик «Садовое Кольцо», является ничтожным и не порождает правовых последствий.

Таким образом, действия Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, выразившееся в заключении соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду ООО Специализированный Застройщик «Садовое Кольцо Уфа» без проведения торгов с нарушением действующего законодательства носит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции предупреждает о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, для чего в

течение 10 дней со дня получения настоящего Предупреждения прекратить указанные действия путем:

1. Уведомления ООО Специализированный Застройщик «Садовое Кольцо Уфа» о ничтожности соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке;
2. Возврата земельного участка с кадастровым номером 02:55:*****;*** неправомерно переданного ООО Специализированный Застройщик «Садовое Кольцо Уфа» в муниципальную казну.

О выполнении данного предупреждения сообщить в Башкортостанское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Р у к о в о д и т е л ь
А.Н.Хомяков