

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА
№ 02/05-АМЗ-2016

30 июня 2016 г.

г. Чебоксары

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 02/05-АМЗ-2016 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

администрация Вурнарского района Чувашской Республики- «...»

ЗАО «МСО «Вурнарская»:

«...»

рассмотрев материалы дела № 02/05-АМЗ-2016, возбужденного в отношении администрации Вурнарского района Чувашской Республики и ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Чувашского УФАС России от 23.03.2016 № 42 «О проведении плановой выездной проверки» и Сводного плана проведения плановых проверок федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления Федеральной антимонопольной службы на 2016 год, утвержденного приказом ФАС России от 31.12.2015 № 1379/5, и, размещенного в сети «Интернет» на официальном сайте ФАС России по адресу: <http://fas.gov.ru/about/list-of-plans/plans.html?id=1632>, а также на сайте Чувашского УФАС России <http://chuvashia.fas.gov.ru/plan/14909>, проведена проверка администрации Вурнарского района Чувашской Республики (далее – администрация Вурнарского района; администрация) с проведением

проверочных мероприятий по месту нахождения проверяемого лица (429220, Чувашская Республика, пос. Вурнар, ул. Советская, д. 20) и по месту нахождения Чувашского УФАС России (428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский пр-т, д.2).

Предмет проводимой проверки: соблюдение администрацией администрации Вурнарского района требований антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В ходе проведения проверки изучены постановления администрации о предоставлении земельных участков, в том числе:

- Постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015.

В рамках изучения Постановления от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в следующем.

Из пояснений администрации, предоставление земельных участков с кадастровыми номерами № № 21:09:280135:1713, 21:09:280135:1619 в безвозмездное пользование для строительства многоквартирного дома ЗАО МСО «Вурнарская» осуществлялось в соответствии с п. 5. ст. 39.10 Земельного кодекса РФ и муниципальным контрактом на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путём участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 02.02.2015 г. Указанный контракт выиграл ЗАО МСО «Вурнарская». Договор безвозмездного пользования зарегистрирован 02.04.2015г. 21-21/009-21/009/001/2015-1286.

Согласно статье 39.10 Земельного кодекса РФ, договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд") заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров (ч. 2 п. 5)- данная норма вступила в силу с 01.03.2015, то есть после заключения постановление «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО

«Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015 (от 27.02.2015 № 102/1) и договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование (от 27.02.2015).

Согласно требованиям пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

В период предоставления земельного участка ЗАО «МСО «Вурнарская», правоотношения между администрацией и ЗАО регламентировались статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», в которой указано, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта (п.1).

Пункт 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (редакция действовавшая на период подписания постановления и договора), предусматривает продажу земельных участков или права на заключение договоров аренды на аукционах, которые организуются и проводятся по правилам ст. ст. 38 и 38.1 ЗК РФ в соответствии с Правилами, которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808. Исключениями из установленного правила являются случаи предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии и если, а также признание аукциона несостоявшимся (в аукционе участвовали менее двух участников).

Таким образом, постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015 и договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 содержат в себе признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Кроме того, согласно имеющим документам установлено, что муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района № 1 от 02.02.2015 заключен не в соответствии с нормами действующего

законодательства, поскольку согласно требованиям пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. В рассматриваемом же случае застройщик данный земельный участок не имеет, а получает его лишь по результатам заключенного муниципального контракта, притом безвозмездно. Об отсутствии земельного участка у ЗАО МСО «Вурнарская» свидетельствует заключенный договор между ЗАО и администрацией от 27.02.2015 (договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование).

Незаконным предоставлением в безвозмездное пользование земельного участка ЗАО МСО «Вурнарская», в совокупности с неправомерным допуском к аукциону, администрация ограничила возможность получения названного земельного участка потенциальным желающим, что в силу пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции указывает на ограничение конкуренции на данном рынке.

Действия администрации и ЗАО МСО «Вурнарская» привели (могут привести) к получению ЗАО МСО «Вурнарская» преимуществ на инвестиционно-строительном рынке, соответственно содержат в себе признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Представитель администрации Вурнарского района Чувашской Республики Иванов А.К. нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил следующее. На основании постановления администрации Вурнарского района Чувашской Республики № 102/1 от 27 февраля 2015 года был предоставлен земельный участок площадью 1874 кв.м по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пер. Зеленый. ЗАО «МСО «Вурнарская» на период строительства многоквартирного дома 27.02.2015 между администрацией Вурнарского района и ЗАО «МСО «Вурнарская» заключен договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование. При заключении договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование администрация руководствовалась пп.5 п. 1 ст. 24, ст. 29 Земельного кодекса РФ, ст. 689, 690 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подпункт 6 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ гласит, что в безвозмездное срочное пользование земельными участками могут передаваться земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности лицам, с которыми заключен муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов, на срок строительства объекта недвижимости.

По определению недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объектом долевого строительства является жилое и нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства на основании протокола подведения итогов электронного аукциона № 0315300011414000030 от 15.01.2015, 02.02.2015 заключил муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Данные жилые помещения приобретались в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» на 2013-2017 годы. Оплата цены контракта осуществлялась за счет средств федерального бюджета, республиканского бюджета Чувашской Республики, местного бюджета на оплату разницы стоимости приобретаемого и сносимого жилья. Отдел строительства являлся участником долевого строительства.

По определению участниками долевого строительства являются граждане и (или) юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства.

Директор ЗАО «МСО «Вурнарская» «...» поддержал позицию администрации Вурнарского района Чувашской Республики, нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что ЗАО «МСО «Вурнарская» в первый раз, в декабре 2014 года, не участвовала в аукционе объявленным отделом строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Вурнарского района: размещение заказа на право заключения муниципального контракта на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в п. Вурнары Вурнарского района.

Аукцион был объявлен вторично, так как на первом участие участников не было. По просьбе администрации Вурнарского района ЗАО «МСО «Вурнарская» приняла

участие на втором аукционе, где был единственным участником. По заверению администрации Вурнарского района земля предоставлялась в безвозмездное пользование на период строительства на законных основаниях. ЗАО «МСО «Вурнарская» поверила в эти заверения, так как в администрации района имеется целый отдел юристов, и организация была уверена, что все законно.

Все квартиры в 39 квартирном жилом доме, построенном по программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» переданы в муниципальную собственность Вурнарского района. Других участников долевого строительства в построенном доме, рассматриваемом земельном участке не было.

Кроме того, 49,82 м² жилой площади больше, чем предусмотрено контрактом, в построенном доме передано в муниципальную собственность безвозмездно- это составляет в стоимостном выражении (49,89 * 27478 руб/м²)- 1370877 рублей.

Изначально на рассматриваемом земельном участке планировалось строительство жилья только для муниципальных нужд, что и было построено.

Представитель ЗАО «МСО «Вурнарская» «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что в акте проверки в обоснование нарушения антимонопольного законодательства ссылаются на нарушения норм ст. 30., 38, 38.1 ЗК РФ при заключении договора от 27.02.2015 о передаче земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская» на основании постановления администрации Вурнарского района Чувашской Республики от 27.02.2015 № 102/1. Нормы ст. 30.1, 38, 38.1 ЗК РФ утратили силу с 1 марта 2015 года на основании Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ.

Нормами закона и до 1 марта 2015 года были предусмотрены случаи передачи в безвозмездное пользование земельного участка на строительство жилого дома. Так, согласно пп. 5 п. 1 ст. 24 ЗК РФ (действовавшего на момент заключения спорного договора) в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, лицам, с которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъектов Российской Федерации или средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок строительства объекта недвижимости

Договор от 27 февраля 2015 года был заключен для передачи земельного участка под строительство жилого дома, по которому имеется муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений от 02 февраля 2015 года.

Аналогичная норма содержится и в нормах закона после 1 марта 2015 года.

Согласно пп. 5 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъектов Российской Федерации или средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров.

С учетом изложенного и в соответствии со статьями 47 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 02/05-АМЗ-2016 отложить.
2. Назначить дело № 02/05-АМЗ-2016 к рассмотрению **на 25 июля 2016 года в 14 часов 00 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. ЗАО «МСО «Вурнарская», в срок, не позднее 15 июля 2016 года, предоставить информацию и имеющиеся документы в обоснование позиции (в том числе свидетельство о регистрации муниципального контракта от 02.02.2015).
4. Администрации Вурнарского района Чувашской Республики», в срок, не позднее 15 июля 2016 года, предоставить информацию и имеющиеся документы в обоснование позиции.
5. [Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики](#), в срок, не позднее 15 июля 2016 года, предоставить следующую информацию:
 - пояснения относительно рассматриваемого вопроса;
 - порядок выделения денежных средств для реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» на 2013-2017 годы (поэтапно).

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.