

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 02-10/15-17

г. Йошкар-Ола

Резолютивная часть объявлена 21 марта 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 04 апреля 2018 года.

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев дело в отношении администрации городского округа «Город Волжск», муниципального учреждения Волжский городской комитет по управлению имуществом и закрытого акционерного общества «Ариада» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в изменении видов разрешенного использования земельных участков, заключении дополнительного соглашения от 25.07.2017 к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также в последующей уступке и реализации земельных участков,

в присутствии представителя ответчика, администрации городского округа «Город Волжск» (далее – администрация ГО «Город Волжск») - Мельник Н.В. на основании доверенности от 30.01.2018 № 493,

в присутствии представителя ответчика, муниципального учреждения Волжский городской комитет по управлению имуществом (далее – КУМИ г. Волжска) –

в отсутствие представителя ответчика, закрытого акционерного общества «Ариада» (далее – ЗАО «Ариада»), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела № 02-10/15-17 о нарушении антимонопольного законодательства,

в присутствии представителя заинтересованного лица, общества с ограниченной ответственностью «Волжская сетевая компания» (далее – ООО «ВСК») –

УСТАНОВИЛА:

На основании приказов Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее - Марийское УФАС России) от 14.07.2017 проведены внеплановые выездные проверки в отношении администрации ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска, ЗАО «Ариада» на предмет соблюдения требований статьи 16 Закона о защите конкуренции.

По результатам проведенных внеплановых выездных проверок в действиях вышеуказанных лиц установлены признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Приказом Марийского УФАС России от 04.10.2017 № 161 возбуждено дело в отношении вышеуказанных лиц по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В рамках рассмотрения настоящего дела установлено следующее.

15.10.2012 исх. № Ю-15/10-2 ЗАО «Ариада» обратилось к главе администрации ГО «Город Волжск» с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка ориентировочной площадью 15 га в г. Волжске в районе ледового дворца «Ариада» для комплексного освоения в целях жилищного строительства (100 жилых домов), включающего в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

В ответ на вышеуказанное заявление ЗАО «Ариада» администрация ГО «Город Волжск» письмом от 31.10.2012 № 3488 сообщила, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Волжска испрашиваемый земельный участок находится в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1). Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 10 Правил землепользования и застройки г. Волжска. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в установленном порядке. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

05.02.2013 между ЗАО «Ариада» и ООО «ГеоСервис» заключен договор подряда на выполнение кадастровых работ по составлению межевого плана в связи с образованием 110 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277; подачи заявления в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл (далее - ФГБУ «ФКП Росреестра» по РМЭ) для постановки на кадастровый учет 110 земельных участков и получения кадастровых паспортов; вынос и закрепление поворотных точек границ 110 земельных участков, образованных в результате раздела названного земельного участка.

19.02.2013 исх. № Ю-19/02-1 ЗАО «Ариада» на основании части 1 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 10 Правил землепользования и застройки г. Волжска обратилось к главе администрации городского округа «Город Волжск» с заявлением о

предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка ориентировочной площадью 12 га в г. Волжске в районе ледового дворца «Ариада» для индивидуального жилищного строительства с комплексным освоением территории.

10.04.2013 постановлением администрации ГО «Город Волжск» № 619 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка в районе ледового дворца «Ариада» города Волжска» в соответствии со статьями 8, 37, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 9, 10 Правил землепользования и застройки, утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» от 19.04.2011 № 177, с учетом итогов публичных слушаний от 22.03.2013 по вопросу «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка в районе ледового дворца «Ариада» города Волжска, вид разрешенного использования земельного участка ориентировочной площадью 12 га, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, в южной части микрорайона № 1 «Машиностроитель» в районе «Ледового дворца» изменен с существующего вида разрешенного использования «зона застройки многоэтажными жилыми домами» на другой вид использования «для застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами с комплексным освоением территории».

22.04.2013 между ЗАО «Ариада» и ООО «ГеоСервис» заключен договор подряда на выполнение кадастровых работ по топографической съемке земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. Кабанова, общей площадью 132000 кв.м.

10.06.2013 исх. № Ю-10/06-1 ЗАО «Ариада» на основании статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации обратилось в КУМИ г. Волжска о предоставлении в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства земельного участка площадью 132005 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, в районе ледового дворца «Ариада» для строительства блокированных и индивидуальных жилых домов, а также выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с прилагаемой схемой размещения.

КУМИ г. Волжска в ответ на заявление ЗАО «Ариада» письмом от 24.06.2013 № 966 сообщил, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. О дате проведения аукциона обществу будет сообщено дополнительно.

18.07.2013 постановлением администрации городского округа «Город Волжск» № 1239 в связи с обращениями ЗАО «Ариада», КУМИ г. Волжска о внесении изменений в постановление администрации № 619 от 10.04.2013 в части уточнения площади земельного участка и протоколом заседания

комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки ГО «Город Волжск» от 05.07.2013, в пункте 1 постановления администрации ГО «Город Волжск» № 619 от 10.04.2013 уточнена площадь земельного участка, которая составила 132005 кв.м.

24.07.2013 между ЗАО «Ариада» и ООО «ГеоСервис» заключен договор подряда на выполнение кадастровых работ по составлению межевого плана в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, общей площадью 132000 кв.м.

31.07.2013 постановлением администрации ГО «Город Волжск» № 1303 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, площадью 132005 кв.м.

09.08.2013 исх. № Ю-09/08-2 ЗАО «Ариада» в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РМЭ обратилось с просьбой дать разрешение на ускоренную постановку на кадастровый учет вновь образованного земельного участка площадью 132005 кв.м., документы на который представлены 07.08.2013, что позволит до наступления холодов приступить к комплексному освоению территории в целях строительства для работников ЗАО «Ариада» доступного жилья.

В ответ на вышеуказанное письмо ЗАО «Ариада» филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по РМЭ письмом от 22.08.2013 № 02-2809/13 сообщил, что заявление по вопросу осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости рассмотрено в установленные законом сроки, в результате чего принято решение о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка.

27.08.2013 исх. № ТУ-795 ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» выдало ЗАО «Ариада» разрешение на подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения (60 индивидуальных жилых домов) по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, мкр. «Машиностроитель».

28.08.2013 исх. № 509 ООО «ВСК» в ответ на запрос КУМИ г. Волжска от 23.08.2013 № 1176 о возможности технологического присоединения к электрическим сетям комплекса жилых домов в микрорайоне «Машиностроитель» сообщило, что для обеспечения техприсоединения жилых объектов необходимо строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, линий электропередачи 10 кВ и линий электропередачи 0,4 кВ, а также выделение земельных участков для размещения указанных объектов недвижимости и линий сооружений.

11.09.2013 исх. № 1033 ОАО «Водоканал» на основании обращения ЗАО «Ариада» выдало технические условия подключения объекта капитального строительства № 1 (индивидуальные жилые дома в количестве 60 по адресу: г. Волжск, мкр. «Машиностроитель») к сетям водоснабжения и (или) водоотведения и очистки сточных вод.

13.09.2013 постановлением администрации ГО «Город Волжск» «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении городского округа «Город Волжск», для его комплексного освоения в целях жилищного строительства» на основании статей 11, 29, 30, 30.1, 30.2, 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации КУМИ г. Волжска поручено организовать и провести торги в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении городского округа «Город Волжск» для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером 12:16:0802003:277.

18.09.2013 КУМИ г. Волжска в районной газете «Волжская правда», на официальном сайте администрации Волжского муниципального района (<http://www.rvolzsk.ru/>), на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru> (№ 180913/0142235/01) опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка. В соответствии с отчетом № 270-13/3 от 09.10.2013 ООО «Проф-оценка» определения рыночной стоимости земельного участка ежегодный размер арендной платы вышеуказанного земельного участка составляет 3 783 000 рублей.

В вышеназванное извещение о проведении аукциона включены сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

1) к сетям водоснабжения и (или) водоотведения и очистки сточных вод, выданные ОАО «Водоканал» от 11.09.2013 исх. № 1033 на основании обращения ЗАО «Ариада»;

2) к сетям газоснабжения, выданные ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» от 27.08.2013 исх. № ТУ-795 на основании обращения ЗАО «Ариада».

25.09.2013 исх. № Ю-25/09-1 ЗАО «Ариада» подало в КУМИ г. Волжска заявку на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении городского округа «Город Волжск» для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

02.10.2013 исх. № Ю-02/10-1 ЗАО «Ариада» обратилось к главе администрации городского округа «Город Волжск» с просьбой отложить проведение аукциона и разобраться в сложившейся ситуации по установлению завышенной начальной цены права на заключение договора аренды.

В соответствии с протоколом Комиссии от 18.10.2013 № 12/2013 о признании участников открытых торгов и на основании подпункта 1 пункта 26, пункта 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем менее двух участников. Принято решение о заключении договора аренды выставленного на аукцион земельного участка с единственным участником аукциона – ЗАО «Ариада».

08.11.2013 между КУМИ г. Волжска и ЗАО «Ариада» заключен договор № 2421 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного

строительства (далее – Договор), согласно которому ЗАО «Ариада» принимает во временное пользование земельный участок общей площадью 132005 кв.м. (кадастровый номер <...> :16:0802003:277, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства) сроком аренды 10 лет.

В соответствии с пунктом 4.4. вышеназванного договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы за участок составляет 3 783 000 рублей.

Согласно пункту 3.1. Договора комплексное освоение участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

Максимальный срок выполнения проекта планировки и межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства: не более 12 (двенадцати) месяцев с даты заключения, договора аренды земельного участка (т.е. до 08.10.2014).

Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в собственность городского округа «Город Волжск»: (пять лет с момента заключения договора аренды земельного участка) (т.е. до 08.11.2017).

Максимальный срок осуществления комплексного жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка - 10 (десять) лет с момента заключения договора аренды земельного участка (т.е. до 08.11.2022).

Датой окончания жилищного и иного строительства на образованных участках в границах участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах участка.

Постановлением администрации городского округа «Город Волжск» от 14.11.2013 № 1912 «О принятии решения по подготовке документации по планировке территории» принято решение считать возможным подготовку документации по планировке территории в границах вышеуказанного земельного участка, заказчиком по подготовке документации по планировке территории считать ЗАО «Ариада».

Согласно представленным документам фактическое осуществление планировки и межевание территории в границах предоставленного земельного участка произведено 05.03.2014.

В соответствии с проектом межевания территории, в составе документации по планировке территории и постановлением администрации от 05.03.2014 № 256 «Об утверждении документации по планировке территории» на государственный кадастровый учет постановлено 110 земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277, площадью 135005 кв.м. с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного

строительства.

Таким образом, по результатам проведенной планировки территории, образовались участки под «комплексное освоение в целях жилищного строительства» и участок под «размещение инженерных коммуникаций, дорог».

30.04.2014 Постановлениями Администрации об уточнении вида разрешенного использования и местоположения земельных участков (в том числе, №№710-722, 724-749, 753, 758, 759, 763, 764, 778, 785-787, 794, 797, 801-803, 805-817, 821) (далее – Постановления Администрации от 30.04.2014) были изменены виды разрешенного использования вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами №12:16:0802003:1446-12:16:0802003:1555 с «комплексное освоение в целях жилищного строительства» на «строительство блокированного жилого дома».

25.07.2014 между ЗАО «Ариада» и КУМИ г. Волжска заключено дополнительное соглашение к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, согласно которому пункт 1.1. раздела 1 договора аренды изложен в следующей редакции:

«1.1. На основании протокола № 12/2013 от 18.10.2013, в соответствии с пунктом 5 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации ГО «Город Волжск» «Об утверждении документации по планировке территории» № 256 от 05.03.2014 арендодатель передает в аренду в границах ранее предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277, а арендатор принимает 109 земельных участков.

В границах данных земельных участков арендатор обязуется построить, соблюдая все градостроительные нормы и правила, индивидуальные жилые и блокированные жилые дома, а также центр общественно-делового и социального назначения согласно проекту планировки территории, утвержденному постановлением администрации городского округа «Город Волжск» № 256 от 05.03.2014».

«В границах данного земельного участка арендатор обязуется построить, соблюдая все градостроительные нормы и правила: 2 закрытые трансформаторные подстанции (поз. 111, 112 экспликации зданий и сооружений проекта планировки территории) и площадку для мусорных контейнеров (поз. М. экспликации зданий и сооружений проекта планировки территории), согласно утвержденному постановлением администрации городского округа «Город Волжск» № 256 от 05.03.2014 проекту планировки территории.

Также арендатор обязуется построить пункт газораспределительный блочный (поз. 110 экспликации зданий и сооружений проекта планировки территории), расположенный за пределами проектируемого земельного участка (согласно проекту планировки территории, утвержденному постановлением администрации городского округа «Город Волжск» № 256 от 05.03.2014)».

Из письменных пояснений ЗАО «Ариада» от 01.11.2017 исх. № Ю-11/01-1 следует, что в рамках договора аренды № 2421 от 08.11.2013 Общество выполнило следующие работы:

- изготовлено и установлено 1205 пог.м. ограждения территории;
- заасфальтировано по бетонному основанию дорог и тротуаров 1150 пог.м. шириной 6 м. и 1,5м. соответственно;
- закончено строительство 83 фундаментов индивидуальных жилых домов;
- проложено 4846 пог.м. водопровода с установкой 48 колодцев;
- проложено 2000 пог.м. канализации с установкой 75 колодцев;
- выполнено частично наружное освещение с установкой 26 опор.

Пункт 4.4. раздела 4 договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 2141 от 08.11.2013 также изложен в новой редакции. Годовой размер арендной платы за земельные участки с 25.07.2014 составляет в размере от 495,80 рублей до 867,64 рублей в зависимости от площади земельного участка. Годовой размер арендной платы за все 109 земельных участков составляет 109 079,28 рублей (до изменения размер арендной платы составлял 3 783 000 рублей), а ежемесячный размер арендной платы составляет 9089,94 рублей.

В дальнейшем ЗАО «Ариада» заключены договоры уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка с физическими и юридическими лицами (№ 78/79 от 12.04.2016, № 75 от 15.02.2016, № 73-74 от 24.06.2016, № 71/72 от 30.12.2015, № 42/43/68 от 30.12.2015, № 67 от 15.03.2016, № 65 от 09.02.2016, № 64 от 01.04.2016, № 63 от 28.02.2017, № 66 от 29.01.2016, № 62 от 28.04.2016, № 57/58 от 29.12.2016, № 53/69 от 28.12.2016, № 52/76/77/92 от 28.12.2016, № 54 от 27.12.2016) в отношении вновь образованных земельных участков, из числа земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277, согласно которым ЗАО «Ариада» переданы права и обязанности арендатора в отношении конкретных земельных участков. Плата за уступку права аренды земельных участков составляла от 20 000 рублей до 1 200 000 рублей. Общая сумма сделок составила 10 740 000 рублей, за 24 463 кв.м. (439,03 руб. за 1 кв.м.).

Указанная информация представлена в табличном виде в Приложении № 1 к настоящему решению.

При этом согласно извещению о проведении аукциона размер выкупной платы составлял 18 425 000 рублей (139,58 кв.м.).

14.03.2017 на основании пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с приложением договора № 64 уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, заключенного с ЗАО «Ариада», собственники жилого дома (Жибрик Н.С., Жибрик Н.А.), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 12:16:0802003:1509 общей площадью 1050 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. 2-я Машиностроителей, участок 12, обратились в администрацию ГО «Город Волжск» с заявлением о предоставлении названного земельного участка в собственность без проведения торгов.

21.03.2017 между КУМИ г. Волжска и Жибрик Н.С., Жибрик Н.А. заключен

договор № 24/2017 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:1509 общей площадью 1050 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. 2-я Машиностроителей, участок 12. Цена договора составляла 1 566,50 рублей, которая установлена в соответствии с Постановлением Правительства Республики Марий Эл от 02.07.2015 № 361 «Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Марий Эл, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов», Постановления Правительства Республики Марий Эл от 16.05.2016 № 220 «О внесении изменений в Постановление Правительства Республики Марий Эл от 02.07.2015 № 361».

29.06.2017 на основании пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с приложением договора № 67 уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, заключенного с ЗАО «Ариада», собственники жилого дома (Буланова Е.В., Буланов М.В.), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 12:16:0802003:1943 общей площадью 1050 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. 2-я Машиностроителей, д. 6, обратились в администрацию ГО «Город Волжск» с заявлением о предоставлении названного земельного участка в собственность без проведения торгов.

25.08.2017 между КУМИ г. Волжска и Булановой Е.В., Булановым М.В. заключен договор № 56/2017 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:1512 общей площадью 1050 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. 2-я Машиностроителей, участок 6. Цена договора составляла 1 566,50 рублей.

Кроме того, 03.10.2017 между КУМИ г. Волжска и Кузнецовой Е.Н. заключен договор № 63/2017 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:1523 общей площадью 1050 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Волжск, ул. 2-я Машиностроителей, участок 17. Цена договора составляла 1 566,50 рублей.

При рассмотрении дела представитель КУМИ г. Волжска пояснил, что при заключении дополнительного соглашения к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства годовой размер арендной платы рассчитывался с учетом разрешенного использования и кадастровой стоимости, образованных в результате раздела, земельных участков. При окончании строительства, ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект недвижимости в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, собственности зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеют исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду (пункт 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации). Приобретение прав на созданные земельные участки в аренду может быть осуществлено без прекращения

прежнего права договора аренды составлением и подписанием дополнительного соглашения, которым стороны устанавливают новые объекты аренды, срок аренды и арендную плату.

Из письменных пояснений администрации ГО «Город Волжск» от 19.10.2017 № 5124 (вх. № 14000 от 19.10.2017) следует, что администрация не согласна с выявленными признаками нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции и поддержала все возражения КУМИ г. Волжска, представленные на заседание комиссии.

Кроме того, в рамках рассмотрения настоящего дела администрацией и КУМИ г. Волжска представлены письменные и устные пояснения, из которых следует, что 13.12.2017, 26.12.2017 под председательством главы администрации проведены оперативные совещания, на которых рассматривались вопросы:

- 1) о ходе исполнения сторонами договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 08.11.2013 №2421;
- 2) о заключении графика работ по монтажу сетей инженерных коммуникаций и благоустройству территории по договору аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 08.11.2013 №2421;
- 3) о заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 08.11.2013 №2421, в части изменения условий строительства и подключения объектов электросетевого хозяйства в соответствии с процедурой, предусмотренной Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

По результатам проведенных совещаний принято решение предложить ЗАО «Ариада» утвердить график выполнения работ по монтажу сетей инженерных коммуникаций и благоустройства территории, а также представить в адрес администрации письмо с указанием обоснованности заключения дополнительного соглашения, в соответствии с нормами действующего законодательства, представив проект дополнительного соглашения.

15.01.2018 в адрес администрации от общества поступило письмо, в котором предлагается рассмотреть возможность заключения дополнительного соглашения в части изменения условий строительства и подключения объектов электросетевого хозяйства в соответствии с процедурой, предусмотренной Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, которое в настоящее время находится на стадии рассмотрения администрацией.

Из письменных пояснений ЗАО «Ариада» от 12.10.2017 № Ю-10/12-1 (вх. № 13003 от 16.10.2017) следует, что общество ссылаясь на нормы права считает, что заключенное обществом 25.07.2014 дополнительное соглашение к договору аренды полностью соответствует действующему законодательству и заключенному договору аренды. Кроме того, последующая уступка права аренды на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, прямо предусмотрена пунктом 6.4.1 договора аренды и полностью соответствует действующему законодательству (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации), что подтверждается

государственной регистрацией заключаемых ЗАО «Ариада» договоров уступки. Вместе с тем, граждане, которым ЗАО «Ариада» уступило права на отдельные земельные участки для жилищного строительства, после ввода в эксплуатацию жилых домов и регистрации на них права собственности имеют исключительное право на приобретение этих земельных участков в собственность без проведения торгов. В противном случае был бы нарушен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (подпункт 5 пункт 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, выполнение проектов планировки и межевания территории проводилось с 14.11.2013 по 05.03.2014 в пределах срока, установленного пунктом 3.1 договора аренды № 2421 от 08.11.2013, что подтверждается постановлениями администрации № 1912 от 14.11.2013, № 256 от 05.03.2014.

При рассмотрении настоящего дела ООО «ВСК» пояснило, что настоящее время собственники (физические лица) вышеуказанных участков обратились в ООО «ВСК» с заявлением об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям принадлежащего им земельного участка.

При этом, в силу прямо указания Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациями и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, ООО «ВСК» обязано предпринять меры по строительству необходимой электрической сети за свой счет. Предварительный размер затрат составит более 8 млн. руб.

Кроме того, представители ООО «ВСК» пояснили, что 12.01.2018 в адрес общества поступила заявка ЗАО «Ариада» на осуществление технологического присоединения жилого поселка в микрорайоне «Машиностроитель». 26.01.2018 исх. № 91 ООО «ВСК» направило в адрес ЗАО «Ариада» два экземпляра договора № 6-Т/18 от 24.01.2018 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям. В настоящее время проект договора находится у ЗАО «Ариада» на рассмотрении.

Исследовав материалы настоящего дела, а также выслушав пояснения сторон, Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу, что вышеуказанные действия ответчиков не соответствуют действующему законодательству и нарушают статью 16 Закон о защите конкуренции на основании следующего.

Согласно статье 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.

При этом согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашением признается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Для признания органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов лицами, нарушившими требования статьи 16 Закона о защите конкуренции, необходимо установить факт заключения ими соглашения либо совершения согласованных действий, которые не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и привели к таким негативным последствиям как недопущение, ограничение, устранение конкуренции либо создали реальную угрозу их возникновения.

Наличие в действиях ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска и ЗАО «Ариада» нарушения антимонопольного законодательства, подтверждается следующими обстоятельствами.

1. Издание администрацией ГО «Город Волжск» постановлений от 30.04.2014 об уточнении видов разрешенного использования вновь образованных земельных участков с «комплексное освоение в целях жилищного строительства» на «строительство блокированного жилого дома» в нарушение действующего законодательства.

В соответствии с проектом межевания территории, в составе документации по планировке территории и постановлением администрации от 05.03.2014 № 256 «Об утверждении документации по планировке территории» на государственный кадастровый учет постановлено 110 земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277, площадью 135005 кв.м. с разрешенным использованием для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

При этом, 30.04.2014 Постановлениями Администрации об уточнении вида разрешенного использования и местоположения земельных участков были изменены виды разрешенного использования с «комплексное освоение в целях жилищного строительства» на «строительство блокированного жилого дома».

По смыслу [статей 1](#) и [7](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату издания постановлений об уточнении видов разрешенного использования) земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Предметом договора от 08.11.2013 № 2421 является земельный участок с кадастровым номером 12:16:0802003:277 с видом разрешенного использования для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Предоставление участка в аренду было обусловлено обязанностью арендатора обеспечить использование земельного участка исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для комплексного в целях жилищного строительства.

Таким образом, ЗАО «Ариада», приняв на себя права и обязанности по указанному договору, как арендатор, выразило свое согласие на использование земельного участка в соответствии с одним из видов разрешенного использования, тем самым реализовав свое право, предусмотренное [пунктом 3 статьи 85](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом, в соответствии с пунктом 13.1 Договора изменение условий Договора по соглашению сторон **не допускается**, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение сторонами обязательств по Договору, а изменение условий договоров аренды образованных участков также за исключением случая, установленного абзацем первым пункта 5.5 Договора.

В таких случаях стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

Таким образом, Договором не предусмотрено изменение условий, в том числе вида разрешенного использования.

Однако, 30.04.2014 Администрация городского округа «Город Волжск» Постановлениями об уточнении вида разрешенного использования и местоположения земельных участков были изменены виды разрешенного использования с «комплексное освоение в целях жилищного строительства» на «строительство блокированного жилого дома».

В соответствии с пунктом 1.2 договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 08.11.2013 №2421 комплексным освоением участка является:

- подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах участка, и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом;
- обустройство территории в границах участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах участка (далее – образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах участка безвозмездная передача таких объектов в собственность городского округа «Город Волжск»;
- осуществление жилищного и иного строительства на образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования.

При этом, на дату издания вышеуказанных Постановлений ЗАО «Ариада» был проведен только первый этап комплексного освоения, а именно подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки

территории, проекта межевания территории в границах участка. Таким образом, у Администрации городского округа «Город Волжск» отсутствовали правовые основания для изменения вида разрешенного использования с «комплексное освоение в целях жилищного строительства» на «строительство блокированного жилого дома».

Перевод земель в иную категорию позволил в дальнейшем оформить права на земельные участки для физических лиц с приобретением их по цене, которая ниже покупной цены, определенной в договоре, без сохранения обязательств по надлежащему комплексному освоению всех сформированных участков, то есть в обход правовых процедур, предусмотренных земельным законодательством.

2. Заключение между ЗАО «Ариада» и КУМИ г. Волжска дополнительного соглашения в нарушение положений договора от 08.11.2013 № 2421 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В силу подпункта 5 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в [подпунктах 1 - 3, 6 - 9](#) пункта 10 статьи 38.1 указанного Кодекса, должны быть указаны **способы обеспечения обязательств** по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем.

В соответствии с пунктом 5.5. договора договор аренды образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора аренды, и на существенных условиях, предусмотренных договором.

Согласно пункту 7.1. договора арендатор в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства (пункт 1.2 Договора), а также по уплате арендных платежей за участок. Размер гарантийной суммы должен быть не менее суммы годовой арендной платы, исчисляемой путем умножения указанного в протоколе об итогах аукциона размера арендной платы за 1 кв. м площади участка на общую площадь участка.

В случае заключения договоров купли-продажи образованных участков, договоров аренды образованных участков Арендатор предоставляет Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии обеспечение исполнения обязательств, указанных в подпунктах 5.3.3, 6.2.8 - 6.2.11 Договора, и обязательств по уплате арендных платежей за образованный участок (только в случае заключения договора аренды образованного участка) в сумме годовой арендной платы за образованный участок.

Днем предоставления Арендатором банковской гарантии является день ее получения Арендодателем.

В соответствии с пунктом 16 указанного извещения размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается в сумме 3 783 000 рублей.

Из письменных пояснений КУМИ г. Волжска от 24.01.2018 № 135 (вх. № 809 от 31.01.2018) следует, что данные по исполнению арендатором пункта 7.1 договора № 2421 от 08.11.2013 отсутствуют.

Таким образом, дополнительное соглашение к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, договоры уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка заключены в нарушение вышеуказанных положений.

3. Изменение существенных условий договора от 08.11.2013 № 2421 (в том числе в части суммы арендной платы) в рамках заключенного между ЗАО «Ариада» и КУМИ г. Волжска дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соответствии с [пунктом 14 статьи 34](#) Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» отношения, связанные с реализацией положений заключенных до дня вступления в силу названного Федерального [закона](#) договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и **договоров аренды земельных участков**, образованных из таких земельных участков, регулируются Земельным [кодексом](#) Российской Федерации в редакции, действовавшей до 01.03.2015.

Земельный участок для его комплексного освоения в целях жилищного строительства приобретен на аукционе в соответствии [ст. 30.2](#) Земельного кодекса РФ по правилам [ст. ст. 38.1, 38.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей на дату проведения аукциона) в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в [подпунктах 1 - 3, 6 - 9](#) пункта 10 статьи 38.1 названного Кодекса, должны быть указаны, в том числе:

- **цена выкупа** земельных участков, указанных в пункте 5 [статьи 30.2](#) настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади **и порядок ее изменения**.

В силу части 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы является существенным условием договора. Согласно части 4 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных

участков.

В соответствии с [пунктом 7 статьи 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, подлежащим применению к спорным правоотношениям на основании [пункта 2 статьи 38.2](#) названного Кодекса, продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 5 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном [порядке](#) документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

В силу [пункта 3 статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы является существенным условием договора.

В соответствии с [пунктом 7 статьи 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, подлежащим применению к спорным правоотношениям на основании [пункта 2 статьи 38.2](#) названного Кодекса, продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, в силу вышеуказанных императивных норм выкупная цена образованного земельного участка, а также размер арендных платежей определяются в соответствии с извещением о проведении аукциона и договором аренды.

В соответствии с пунктом 15 извещения о проведении аукциона цена выкупа земельных участков, образованных в границах земельного участка определяется в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в размере 18 425 000 рублей из расчета 139,58 рублей за 1 кв.м.

При этом, в соответствии с пунктом 16 указанного извещения размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается в сумме 3 783 000 (три миллиона семьсот восемьдесят три тысячи) рублей, в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка из расчета 28 (двадцать восемь) руб. 66 коп. за 1 кв.м. Арендная плата исчисляется с даты

подписания договора аренды земельного участка и вносится ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Пересмотр арендной платы производится по основаниям, предусмотренным договором аренды земельного участка.

При этом, согласно Договору, пересмотр размера арендных платежей не предусмотрен.

Поскольку арендная плата по договору, заключенному на торгах, не подлежит нормативному регулированию со стороны организатора торгов, а складывается на торгах в зависимости от рыночных цен, подлежащих определению в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, следовательно, изменение размера арендной платы по договору не соответствует нормам права и является неправомерным. Указанная правовая позиция подтверждается [пунктом 18](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, Постановлением ФАС Дальневосточного округа от 04.02.2014 по делу № А59-5876/2012.

Учитывая вышеизложенное, пункт 4.4. дополнительного соглашения к договору № 2421 от 08.11.2013, предусматривающий изменение годового размера арендной платы с 3 783 000 рублей до 109 079,28 рублей не соответствует вышеуказанным нормам.

Более того, действия ответчиков по изменению размера арендной платы, привели к тому, что бюджет муниципального образования недополучил более 12 000 000,00 рублей. В частности, в период с 01.11.2013 по 16.02.2018 (4 года 3 месяца) ЗАО «Ариада» начислено арендных платежей в размере 3 231 227,51 рублей, из которых 3 105 789,71 рублей оплачено обществом.

Согласно договору сумма арендных платежей должна была составить 16 077 750 рублей ((3 783 000*4 года) + ((3 783 000/12 месяцев)* 3 месяца)). Таким образом, учитывая оплату общества, ЗАО «Ариада» не доплатило по указанному договору 12 971 960,29 рублей (16 077 750 – 3 105 789,71).

В письменных пояснениях КУМИ г.Волжска (от 06.03.2018г. №330) указывает, что при заключении дополнительного соглашения к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства годовой размер арендной платы рассчитывался с учетом разрешенного использования и кадастровой стоимости, образованных в результате раздела, земельных участков.

Вместе с тем, учреждением не принят во внимание тот факт, что изначально земельный участок был предоставлен Обществу по результатам прохождения публичной процедуры торгов, следовательно, правовые основания и режим использования арендатором вновь образованных земельных участков не должен отличаться каким-либо образом от оснований и режима использования земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277. Заключение новых договоров аренды на вновь образованные участки обусловлено необходимостью оформления договоров аренды на вновь образованные участки, а не волеизъявлением сторон на прекращение арендных отношений. Следовательно, арендная плата должна была быть исчислена исходя из условий оплаты, установленных на торгах, и пропорциональна площадям образованных земельных участков.

Более того, учреждением не принят во внимание тот факт, что дополнительное соглашение к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, договоры уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка заключены в нарушение пунктов 5.5. и 7.1. Договора ввиду непредставления обеспечения договора в размере 3 783 000 рублей.

4. Заключение ЗАО «Ариада» договоров цессии в отношении права аренды земельных участков, ранее входящих в состав единого участка для комплексного освоения, без сохранения обязанности комплексного освоения и с дроблением единого участка между различными лицами, что исключает возможность использования его по целевому назначению.

В силу [пункта 1 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно [пункту 4 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное [пунктом 9 статьи 22](#) названного Кодекса, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в [пункте 3](#) настоящей статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

Согласно [пункту 3 пункта 1 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные [подпунктами 6 - 8](#) пункта 3 статьи 38.2 указанного Кодекса.

Подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлены следующие требования:

- максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного

строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

В силу части 5 указанной статьи Кодекса раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

По смыслу данных правовых норм раздел земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства возможен лишь в целях формирования земельных участков для размещения лицом, с которым заключен договор аренды такого земельного участка, конкретных объектов, предусмотренных проектом комплексного освоения. **При этом исходя из целевого назначения вновь образованных участков, они могут использоваться лишь совместно, поскольку в ином случае комплексное освоение становится невозможным.** В качестве гарантии выполнения данных условий законом предусмотрен переход обязанности, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, к новому приобретателю земельного участка. **Следовательно, переход прав к новому арендатору возможен только в случае передачи прав на все вновь образованные земельные участки с сохранением обязанности их комплексного освоения в целях жилищного строительства.**

Таким образом, правомочие арендатора земельного участка, предусмотренное [пунктом 4 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, распространяется лишь на распоряжение правами аренды единого земельного участка, предоставленного для комплексного освоения. Формальные основания применять соответствующие правила к аренде отдельных земельных участков, образуемых в соответствии с [пунктом 5 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации по итогам межевания территории, так и изначально предоставленным по одному договору аренды отдельным земельным участкам, расположенных в различных кадастровых кварталах, отсутствуют.

Вместе с тем, ЗАО «Ариада» было заключено несколько договоров цессии в отношении права аренды земельных участков, ранее входящих в состав единого участка для комплексного освоения, без сохранения обязанности комплексного освоения и с дроблением единого участка между различными лицами, что исключает возможность использования его по целевому назначению и противоречит нормам земельного законодательства.

5. Заключение между КУМИ г. Волжска и физическими лицами договоров от 21.03.2017 №24/2017, от 25.08.2017 №56/2017, от 03.10.2017 от 03.10.2017 купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 12:16:0802003:1509, 12:16:0802003:1512, 12:16:0802003:1523 общей площадью 1050 кв.м. (каждый) по кадастровой стоимости. Так, цена договора по вышеуказанным земельным

участкам составила 1 566,50 рублей, тогда как выкупная цена согласно договору составляла - 146 559,00 и это без обязательств по возведению объектов инфраструктуры. Таким образом, бюджет муниципального образования недополучил 434 977,5 рублей.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу, что в совокупности вышеуказанные последовательные действия ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска, ЗАО «Ариада», совершенные с нарушением норм действующего законодательства, направлены на предоставление ЗАО «Ариада» преимущественных условий при заключении и исполнении договора аренды от 08.11.2013 № 2421 земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В результате вышеуказанных действий, ЗАО «Ариада» получило дополнительный доход, непредусмотренный законодательством Российской Федерации. В частности, как следует из Приложения №1 к настоящему решению Обществом в результате реализации земельных участков получено – 12 040 000 рублей.

При этом, одним из основных доказательств наличия между ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска, ЗАО «Ариада» запрещенного антимонопольным законодательством соглашения является поведение ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска, которое не соответствует принципам и целям их деятельности. В частности, как было указано выше по тексту, муниципальный бюджет недополучил более 12 млн.рублей, а также возникла ситуация при которой не была бы достигнута цель заключения договора аренды о комплексном освоении, и результат такого поведения может быть обусловлен только заключенным между ответчиками антиконкурентным соглашением. Кроме того, вышеуказанные действия ответчиков также создали предпосылки для возложения дополнительных обязанностей на сетевую организацию ООО «ВСК» по подключению объектов к сетям электроснабжения в отсутствие электросетевого хозяйства.

Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 утвержден Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, согласно которому по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.8 названного Порядка, а именно проводится обзор рынка.

Для квалификации действий, статьей 16 Закона о защите конкуренции не требуется проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке или положения на нем хозяйствующих субъектов, достаточно определить временные, продуктовые и географические границы товарного рынка.

В соответствии с пунктом 11.3 Порядка с учетом изменений, внесенных Приказом ФАС России от 30.01.2015 № 3, составлен краткий обзор об исследовании товарного рынка, который приобщен к материалам настоящего дела.

Временной интервал исследования определен периодом с 08.11.2013 по дату подготовки краткого обзора. Продуктовые границы в целях настоящего исследования определены как предоставление земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277 в аренду. Географические границы определены исходя из места нахождения земельного участка - территория городского округа «Город Волжск» Республики Марий Эл.

В рамках проведенного краткого обзора, в том числе установлено, что рынок предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 12:16:0802003:277 не является закрытым и ограниченным, следовательно, является конкурентным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Марийского УФАС по рассмотрению дела № 02-10/15-17 о нарушении антимонопольного законодательства приходит к итоговому выводу о наличии в действиях администрации ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска и ЗАО «Ариада» нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в изменении видов разрешенного использования земельных участков, заключении дополнительного соглашения от 25.07.2017 к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также в последующей уступке и реализации земельных участков по кадастровой стоимости без сохранения обязанности по комплексному освоению.

При рассмотрении дела Комиссией Марийского УФАС России установлено, что сумма арендных платежей в период с 01.11.2013 по 16.02.2018 по договору должна была составить 16 077 750. Учитывая оплату общества, ЗАО «Ариада» в настоящее время должно заплатить по указанному договору 12 971 960,29 рублей.

Таким образом, ЗАО «Ариада» незаконно недоплатила в бюджет 12 971 960,29 рублей, в связи с чем, указанная сумма является незаконно полученным доходом и подлежит перечислению в бюджет на основании предписания, выданного ЗАО «Ариада».

Кроме того, Комиссия Марийского УФАС России считает необходимым выдать администрации ГО «Город Волжск», КУМИ г. Волжска, ЗАО «Ариада» предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях администрации городского округа «Город Волжск»

(ИНН 1216002595, ОГРН 1021202251355), муниципального учреждения Волжский городской комитет по управлению имуществом (ИНН 1216004137, ОГРН 1021202251080) и закрытого акционерного общества «Ариада» (ИНН 1216002002, ОГРН 1021202250365) нарушение статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в изменении видов разрешенного использования земельных участков, заключении дополнительного соглашения от 25.07.2017 к договору № 2421 от 08.11.2013 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также в последующей уступке и реализации земельных участков по кадастровой стоимости без сохранения обязанности по комплексному освоению.

2. Выдать администрации городского округа «Город Волжск», муниципальному учреждению Волжский городской комитет по управлению имуществом обязательные для исполнения предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Выдать закрытому акционерному обществу «Ариада» обязательное для исполнения предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства.

4. Выдать закрытому акционерному обществу «Ариада» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии