

РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/16-2015

14.05.2015

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «28» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

<...>;

- при участии:

со стороны Администрации Нижнеломовского района Пензенской области (далее <...>;

со стороны Администрации г. Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области (Администрация г. Нижний Ломов, городская администрация):

<...>;

представитель со стороны общества с ограниченной ответственностью «Простор» не явился, уведомлен надлежащим образом.

рассмотрев дело № 3-09/16-2015 от 30.03.2015 по признакам нарушения администрацией Нижнеломовского района Пензенской области (Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Р.Люксембург, д.4) и администрацией города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области (442150, Пензенская область, Нижнеломовский района, г. Нижний Ломов, ул. Московская, д.53) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенской области поступила информации по вопросу проверки действий администрации Нижнеломовского района Пензенской области и администрации города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области на соответствие требованиям антимонопольного законодательства РФ при предоставлении ООО «Простор» земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома.

По результатам анализа представленных документов и приказом Пензенского УФАС России от 30.03.2015 № 67 в отношении администрации Нижнеломовского района и администрации города Нижний Ломов возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель районной администрации указал, что на основании ходатайства 05.07.2013 городской администрации был предоставлен земельный участок с кадастровым

номером 58:21:0250303:1825 для размещения многоквартирного жилого дома. В указанную дату на основании ходатайства администрации г. Нижний Ломов районная администрация дала согласие на предоставление данного участка в субаренду ООО «Простор» для аналогичных целей. Дополнил, что договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в отношении земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 ни с кем заключен не был. Также указал, что при проведении открытого аукциона в электронной форме № 0155300018513000066 о приобретении однокомнатного жилого помещения (квартиры) в доме малоэтажной застройки для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области посредством долевого участия в строительстве требования о приобретении квартиры в доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 в аукционной документации не установлено.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель администрации г. Нижний Ломов указал, что на основании долгосрочной целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории города Нижний Ломов на 2013-2015 годы», утвержденной постановлением администрации г. Нижний Ломов от 07.03.2013 № 90, городская администрация обратилась с ходатайством в администрацию Нижнеломовского района о выделении земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома. Пояснил, что договор субаренды земельного участка с ООО «Простор» заключен без проведения торгов в соответствии со статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, согласно, которой земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства экономического класса, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования места размещения объекта. Дополнил, что жилые помещения в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 по адресу: Пензенская область, г.Нижний Ломов, ул. Крылова, 6 «б», приобретались посредством долевого участия в строительстве совместно с организацией ООО «Простор» за счет средств застройщика и бюджетных средств.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

Постановлением администрации г. Нижний Ломов от 07.03.2013 № 90 утверждена долгосрочная целевая программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории города Нижний Ломов на 2013-2015 годы» (далее – Целевая программа).

В целях исполнения условий данной программы сформирован земельный участок по адресу г. Нижний Ломов, ул. Крылова 6 «б» и поставлен на кадастровый учет 27.06.2013 за номером 58:21:0250303:1825.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 28.06.2013 № 5800/300/13-110713 разрешенное использование данного участка – для размещения

многоквартирного жилого дома.

21.06.2013 уполномоченным органом – администрацией Нижнеломовского района на официальном сайте www.zakupki.gov.ru размещено извещение № 0155300018513000066 о проведении открытого аукциона в электронной форме о приобретении однокомнатного жилого помещения (квартиры) в доме малоэтажной застройки для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области посредством долевого участия в строительстве (далее - Аукцион).

Согласно извещению муниципальным заказчиком является Администрация города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области. Пунктом 4 Информационной карты Аукциона (раздел 2 аукционной документации) предусмотрено, что строительство жилого дома должно быть завершено не позднее 01.11.2013 (разрешение на ввод в эксплуатацию).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 02.07.2013 № 0155300018513000066-1 на участие в Аукционе подана 1 заявка от ООО «Простор».

По результатам проведения Аукциона аукционная комиссия единогласно приняла решение рекомендовать заказчику разместить заказ у единственного исполнителя по основанию, предусмотренному пунктом 8 части 2 статьи 55 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (данный закон действовал в период проведения Аукциона).

15.07.2013 между администрацией города Нижний Ломов и ООО «Простор» заключен муниципальный контракт № 181419 на приобретение однокомнатного жилого помещения (квартиры) в доме малоэтажной застройки для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области посредством долевого участия в строительстве.

В июле 2013 года аналогичные аукционы проведены на приобретение еще 35 квартир, по результатам проведения которых муниципальные контракты также заключены с ООО «Простор» как с единственным участником аукционов.

По условиям пункта 1 технического задания аукционной документации Застройщик перед заключением муниципального контракта обязан предоставить заказчику, в том числе документ, свидетельствующий о государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, или договор аренды, договор субаренды такого земельного участка.

Из анализа представленных в ходе рассмотрения дела документов установлено, что администрацией города Нижний Ломов в адрес администрации Нижнеломовского района направлено письмо от 05.07.2013 № 1199 с просьбой выделить земельный участок общей площадью 1540 кв.м. местоположение: Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Крылова 6 «б», с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 (далее – Земельный участок) в аренду для размещения многоквартирного жилого дома.

На основании данного ходатайства Администрацией Нижнеломовского района

вынесено постановление от 05.07.2013 № 655 о предоставлении администрации города Нижний Ломов Земельного участка в аренду сроком на один год.

Между администрацией города Нижний Ломов и районной администрацией заключен договор аренды земельного участка 05.07.2013 № 10к/13 (далее – Договор аренды).

Согласно пунктам 1.2, 4.2. Договора аренды разрешенное использование участка «для размещения многоквартирного жилого дома». Арендодатель обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Пунктом 2.1. Договора аренды срок данного договора установлен 1 год, с 05.07.2013 по 04.07.2014.

Между арендодателем – районной администрацией и арендатором – администрацией г. Нижний Ломов составлен акт приема-передачи земельного участка, передаваемого в аренду, от 05.07.2013, являющийся приложением № 2 к Договору аренды.

В ту же дату – 05.07.2013 администрацией г. Нижний Ломов в адрес администрации Нижнеломовского района направлено письмо от 05.07.2013 № 1200 с просьбой дать согласие на передачу в субаренду ООО «Простор» Земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома на срок до 4 июля 2014 года включительно, предоставленного администрации города в аренду согласно договору от 05.07.2013 № 10к/13.

По результатам рассмотрения данного ходатайства письмом от 05.07.2013 № 132 районной администрацией дано согласие на передачу в субаренду ООО «Простор» Земельного участка.

Между администрацией города Нижний Ломов (Арендатор) и ООО «Простор» (Субарендатор) заключен договор субаренды Земельного участка от 05.07.2013 № 3с/2013 (далее – Договор субаренды).

Согласно пунктам 1.1., 1.2. Договора субаренды в соответствии с условиями данного договора Арендатор обязуется передать Субарендатору во временное пользование Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома. Участок принадлежит Арендатору на праве аренды по Договору аренды. Даны договор заключен с согласия Арендодателя.

В соответствии с частью 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 28 Земельного кодекса РФ (в редакции действующей в период совершения рассматриваемых действий) «земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в

собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 [статьи 20](#) настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 [статьи 24](#) настоящего Кодекса».

В соответствии с частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса РФ продажа земельных участков для строительства или права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется на аукционах за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 данным Кодексом.

В соответствии с подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24 Земельного кодекса РФ 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 заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным [законом](#) о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, на срок строительства объекта недвижимости;

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными [статьей 29](#) настоящего Кодекса, жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных федеральным законом;

Согласно пункту 2.1 статьи 30 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории.

Частью 2 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ договор о развитии застроенной территории заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с [частями 25](#) и [28](#) статьи 46.3 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 27 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 [пункта 26](#) настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению

которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Согласно имеющимся в материалах настоящего дела документам, а также письменным и устным объяснениям ответчиков муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета заключен не был.

Открытые аукционы по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства или на право заключить договор о развитии застроенной территории администрацией г. Нижний Ломов, районной администрацией не проводились.

Доводы администрации г. Нижний Ломов о том, что Земельный участок предоставлен без проведения торгов, поскольку данный участок предоставлен для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса противоречит следующим обстоятельствам.

Норма, определяющая порядок заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, а именно статья 46.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 224-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", то есть после заключения Договора субаренды.

При этом, в соответствии с частью 2 статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с данным договором, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с [частями 24 - 27 статьи 46.7](#) данного Кодекса.

Доказательств проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в антимонопольный орган не представлено.

Кроме того, администрацией г. Нижний Ломов письмом от 22.04.2015 № 649 и районной администрацией письмом от 24.04.2015 сообщено о том, что договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в отношении земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 не заключался.

В соответствии с частью 2 статьи 30.2 Земельного кодекса РФ предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном [статьей 38.2](#)

настоящего Кодекса.

Документов, свидетельствующих о правомерности дачи Администрацией Нижнеломовского района согласия на предоставление ООО «Простор» Земельного участка без проведения торгов, заключения городской администрацией Договора субаренды, в ходе рассмотрения настоящего дела не представлено.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что на территории города Нижний Ломов деятельность по строительству жилых, в том числе многоквартирных домов осуществляли следующие хозяйствующие субъекты: в 2012 году – ООО «Стройдомплюс» (г. Пенза), ООО «Арм-Строй» (г. Пенза), в 2013 году - ИП Погосян А.Г. (Пензенская область, Пачелмский р-н), ООО «Простор» (г. Пенза).

В соответствии с "ОК 034-2007 (КПЕС 2002). Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности" (принят и введен в действие Приказом Ростехрегулирования от 22.11.2007 N 329-ст) деятельность по строительству многоквартирного жилого дома входит в группировку 45 - «Работы строительные».

Таким образом, дача администрацией Нижнеломовского района Пензенской области согласия на передачу городской администрацией ООО «Простор» в субаренду Земельного участка, а также заключение администрацией г. Нижний Ломов Договора субаренды без проведения торгов привело к нарушению установленного действующим законодательством РФ порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также привело (могло привести) к ограничению круга потенциальных арендаторов данного участка и, следовательно, ограничению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что администрацией Нижнеломовского района Пензенской области и администрацией города Нижний Ломов в результате нарушения порядка предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 для размещения многоквартирного жилого дома, что привело или могло привести к ограничению конкуренции на соответствующем товарном рынке, нарушена часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1

статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Нижнеломовского района Пензенской области нарушившей части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате дачи согласия на предоставление земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250303:1825 в нарушении установленного действующим законодательством РФ порядка, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

2. Признать администрацию города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области нарушившей части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате нарушения порядка предоставления земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250303:1825, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

3. Выдать администрации Нижнеломовского района Пензенской области и предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

4. Выдать администрации города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.