

# РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/56-2016

«30» декабря 2016 года

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «23» декабря 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «30» декабря 2016 г.

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

- ..... –руководителя управления, председателя Комиссии;

..... – начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

-..... – государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

при участии:

со стороны администрации Городищенского района Пензенской области:

- .....– начальника юридического отдела Администрации, представителя по доверенности от 07.09.2016 № б/н;

- ..... – адвоката Администрации, ордер от 29.09.2016 № 26,

со стороны общества с ограниченной ответственностью «ССВ» представитель не явился, лицо уведомлено надлежаще;

- со стороны Администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области представитель не явился, лицо уведомлено надлежаще,

рассмотрев дело № 3-09/56-2016 по признакам нарушения Администрацией Городищенского района Пензенской области (ул. Комсомольская, д.40, г. Городище, Городищенский район, Пензенская область, 442310) (далее – Администрация), обществом с ограниченной ответственностью «ССВ» (ИНН 5834040264, ул. Собинова, д. 7, г. Пенза, 440066) (далее – ООО «ССВ»), пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенской области поступила информации в отношении администрации Городищенского района Пензенской области (далее – Администрация) по вопросу нарушения требований действующего законодательства РФ при предоставлении в аренду хозяйствующим субъектам земельных участков для жилищного строительства.

По результатам анализа представленных документов и информации приказом антимонопольного органа от 11.08.2016 № 131 в отношении Администрации и ООО «ССВ» возбуждено дело по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представители Администрации пояснили, что поддерживают доводы, изложенные в письменных пояснениях от 05.10.2016 № 4090, 02.11.2016 № 4524, а также в отзыве на заключения об обстоятельствах дела от 29.11.2016 № 4954, а также указывают на отсутствие соглашения между Администрацией и ООО «ССВ».

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель (адвокат) Администрации пояснил, что нарушение действующего земельного законодательства имело место быть, но как в отдельности, так и в совокупности не является результатом взаимосвязанных и неправомερных действий ООО «ССВ» и Администрации.

Считает, что отсутствие на тот момент соответствующей судебной практики по вопросу выдачи разрешения на строительство объекта, строительство которого уже началось, недостаточные знания действующего законодательства работников Администрации послужили причиной данного правонарушения.

Позиция ООО «ССВ» изложена в письменных пояснениях от 18.10.2016 № 341.

По мнению ООО «ССВ», действия Администрации по заключению договора аренды земельного участка и строительство ООО «ССВ» на нем многоквартирного дома являются самостоятельными. После опубликования Администрацией в газете сообщения о предоставлении земельного участка в аренду все заинтересованные лица имели возможность подать соответствующие заявления. Само по себе нарушение земельного законодательства не является нарушением статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В ходе заседания Комиссии управления представители Администрации пояснили, что при предоставлении Земельного участка в аренду Администрация руководствовалась статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, однако ею ошибочно были применены положения части 3, а не части 2 указанной нормы. Однако, по мнению Администрации, данное нарушение является нарушением земельного, а не антимонопольного законодательства. Кроме того, Администрация в целях соблюдения публичности при предоставлении Земельного участка опубликовала соответствующее сообщение в приложении к газете «Пензенская правда», в связи с чем любое заинтересованное в приобретении данного земельного участка лицо имело возможность подать заявку.

Также Администрация считает, что действия по заключению договора аренды земельного участка для индивидуального строительства и действия ООО «ССВ» по строительству на нем семиквартирного жилого дома являлись самостоятельными, в связи с чем между Администрацией и ООО «ССВ» отсутствует соглашение, которое приводит (может привести) к ограничению доступа на товарный рынок в сфере строительства иных хозяйствующих субъектов.

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

ООО «ССВ» обратилось к Главе администрации Городищенского района Пензенской области Г.А. Б... с заявлением от 28.05.2014 о передаче в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок площадью 1000 кв. м., расположенного в 185 м по направлению на юго-восток от ориентира, адрес ориентира: Пензенская область, Городищенский район, ул. Мичурина, 34, **в целях строительства многоквартирного дома.**

Рассмотрев заявление ООО «ССВ», ссылаясь на статью 30.1 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием других заявлений о предоставлении данного земельного участка в аренду после опубликования сообщения в газете «Пензенская правда» от 27.05.2014 № 39, Администрацией вынесено постановление от 01.07.2014 № 1080п о предоставлении земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 58:07:0031901:704, расположенного в 185 м по направлению на юго-восток от ориентира, адрес ориентира: Пензенская область, Городищенский район, ул. Мичурина, 34, площадью 1000 кв.м. (далее – Земельный участок) в аренду ООО «ССВ» сроком на 11 месяцев **для индивидуального жилищного строительства.**

В ту же дату 01.07.2014 между Администрацией (арендодатель) и ООО «ССВ» (Арендатор) заключен договор аренды Земельного участка № б/н/ (далее – Договор аренды), а также акт приема-передачи.

В соответствии с пунктом 1.3. Договора аренды и пунктом 2 акта приема-передачи земельный участок предоставляется **для индивидуального жилищного строительства.**

Пунктом 3.4.3. Договора аренды установлено, что Арендатор обязан использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором. Стоимость арендной платы по Договору была установлена в размере 463,65 рублей за 11 месяцев на основании расчета, произведенного исходя из направления деятельности – **для индивидуального жилищного строительства** (Приложение № 2 к Договору).

При этом у ООО «ССВ» возражений, относительно условий Договора аренды о целевом использовании Земельного участка, при заключении данного Договора не возникло.

Уже после заключения Договора аренды Администрацией г. Сурска Городищенского района Пензенской области вынесено постановление от 07.07.2014 № 73 об изменении вида разрешенного использования Земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» на условно разрешенный вид использования земельного участка «для жилищного строительства».

При этом, как следует из представленных в рамках рассмотрения настоящего дела письменных объяснений Администрации г. Сурска Городищенского района Пензенской области от 02.11.2016 № 1165, Администрация г. Сурска информацию об указанном изменении вида разрешенного использования Земельного участка до сведения Администрации Городищенского района Пензенской области не доводила.

По информации, представленной Администрацией Городищенского района (исх. От 02.11.2016 № 4524) об изменении вида разрешенного использования Земельного участка Администрации стало известно 22.08.2014 при поступлении заявления ООО «ССВ» о выдаче разрешения на строительство семиквартирного жилого дома.

Соответствующие изменения, дополнения в заключенный Договор аренды, в том числе в отношении арендной платы, Администрацией Городищенского района и ООО «ССВ» не вносились.

До вынесения постановления от 07.07.2014 № 73 об изменении вида разрешенного использования земельного участка, Обществом в Администрацию Городищенского района подано заявление от 03.07.2014 о выдаче градостроительного плана на Земельный участок.

Не смотря на то, что информация об изменении вида разрешенного использования Земельного участка от Администрации г. Сурска в Администрацию Городищенского района не поступала, по результатам рассмотрения заявления ООО «ССВ» от 03.07.2014, последней было вынесено постановление от 09.07.2014 № 1142п «Об утверждении градостроительного плана Земельного участка», в соответствии с которым на данном участке было предусмотрено строительство **блокированного семиквартирного жилого дома**. При этом в самом градостроительном плане в разделе «Описание местоположения границ земельного участка» указано, что Земельный участок **находится в зоне индивидуальной жилой застройки**.

22.08.2014 ООО «ССВ» в Администрацию подано заявление от 21.08.2014 исх. № 21 с просьбой выдать разрешение на строительство на Земельном участке 7-ми квартирного жилого дома.

22.08.2014, Администрацией Обществу выдано разрешение на строительство № RU-58507102-90-220814, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешает строительство одноэтажного семиквартирного жилого дома на Земельном участке. Срок действия разрешения – до 22.10.2014.

В материалах дела имеется справка о строящемся жилом доме, расположенном на рассматриваемом Земельном участке, датированная 22.08.2014 за подписью главного инженера проекта С.В. Г...Из справки следует, что на указанную дату строительство многоквартирного жилого дома уже велось.

По истечении 3 дней со дня выдачи разрешения на строительство ООО «ССВ» обратилось в Администрацию с заявлением от 25.08.2014 исх. № 21 с просьбой ввести в эксплуатацию расположенный на Земельном участке семиквартирный жилой дом.

26.08.2014 Администрацией Обществу выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU-58507102-24-260814, согласно которому Администрация, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, разрешает ввод в эксплуатацию построенного семиквартирного жилого дома общей площадью 171, 1 кв.м., расположенного по адресу Земельного участка.

Частями 1, 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной нормой закона.

Изложенные выше обстоятельства свидетельствуют о том, что разрешение на строительство выдавалось **на уже фактически возведенный объект**, что является нарушением статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

17.11.2014 в Администрацию поступило заявление Общества (вх. №10067) с просьбой прекратить закрепленное за ООО «ССВ» право аренды Земельного участка в связи с передачей объекта строительства в собственность Администрации.

17.11.2014 между Арендатором и Арендодателем было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 01.07.2014, а также акт приема-передачи.

Установленные обстоятельства свидетельствуют о том, между Администрацией и ООО «ССВ» имелась заранее достигнутая договоренность о том, что Земельный участок будет фактически предоставлен не для индивидуального жилищного строительства, как указано в Договоре аренды, а для строительства семиквартирного жилого дома.

Согласно части 3 статьи 30.1 Земельного кодекса (в ред., действующей в период совершения рассматриваемых действий) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться **на основании заявления гражданина**, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в **аренду гражданину**, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти, субъекта Российской Федерации, муниципального

образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

При поступлении заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

При этом, 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, пунктами 2.1 и 2.4. статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 данным Кодексом.

Документов, свидетельствующих о наличии вышеуказанных исключений, позволяющих предоставить ООО «ССВ» Земельный участок без проведения торгов, в антимонопольный орган со стороны ответчиков по делу не представлено.

Действия Администрации и ООО «ССВ» по заключению Договора аренды для индивидуального жилищного строительства с последующим строительством на Земельном участке 7-ми квартирного жилого дома, в отсутствие выданного в установленном законодательством порядке разрешения на строительство, не были самостоятельными или случайными, а являлись следствием заключения и участия в соглашении, направленном на фактическое предоставление Обществу Земельного участка для строительства многоквартирного дома в нарушение требований действующего законодательства РФ без проведения торгов, что привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок в сфере жилищного строительства г. Сурска Городищенского района Пензенской и иных хозяйствующих субъектов.

Доводы Администрации и ООО «ССВ» об отсутствии в их действиях нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, Комиссия управления находит несостоятельными на основании следующего.

Из заявления ООО «ССВ» б/н от 28.05.2014 Администрации было известно, что земельный участок с кадастровым номером 58:07:0031901:704 ООО «ССВ» необходим для строительства многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 3 Устава Городищенского района Пензенской области (далее по тексту – Устав) к вопросам местного значения Городищенского района относятся, в том числе владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Городищенского района.

Согласно пункту 3 части 19 статьи 18 Устава решение вопросов, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом Городищенского района, относятся к компетенции Администрации Городищенского района.

Администрацией Городищенского района руководит глава администрации Городищенского района на принципах единоначалия (часть 2 статьи 18 Устава), который в силу пункта 3 части 9.1 Устава обеспечивает осуществление администрацией Городищенского района полномочий по решению вопросов местного значения и отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Городищенского района федеральными законами и законами Пензенской области.

Таким образом, Администрация является органом, который в силу возложенных на него полномочий обязан правильно применять и соблюдать действующее законодательство.

В соответствии с пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действовавшей в период рассматриваемых действий) предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться **на основании заявления гражданина**, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о

предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, орган местного самоуправления, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Из анализа указанной нормы следует, что в порядке, установленном пунктом 3 статьи 30.1 ЗК РФ, земельные участки для индивидуального жилищного строительства могли предоставляться в аренду **только по заявлениям граждан**.

В этой связи у ООО «ССВ» отсутствовали законные основания для обращения в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду для индивидуального жилищного строительства земельного участка, указанного в опубликованном в газете сообщении, а у Администрации - заключать на основании такого заявления с ООО «ССВ» договор аренды земельного участка.

Вместе с тем, будучи осведомленной, что земельный участок ООО «ССВ» планирует использовать для строительства многоквартирного дома, Администрация в нарушение требований части 2 статьи 30.1. ЗК РФ предоставила Земельный участок ООО «ССВ» в аренду без проведения торгов в порядке части 3 вышеназванной статьи, регулирующей предоставление земельных участков по заявлениям физических лиц для индивидуального жилищного строительства.

При этом в сообщении, размещенном Администрацией в приложении к газете «Пензенская правда», указано, что Земельный участок предоставляется именно для индивидуального жилищного строительства.

Данное обстоятельство способствовало тому, что хозяйствующие субъекты, заинтересованные в приобретении земельного участка для жилищного, а не индивидуального жилищного строительства, не представили свои заявления о желании приобрести в аренду Земельный участок.

В этой связи несостоятельным является доводы Администрации и ООО «ССВ» о соблюдении в результате размещения в приложении к газете «Пензенская правда» сообщения о предоставлении в аренду Земельного участка публичности, а также прав заинтересованных лиц.

Непроведение Администрацией торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, предоставление Администрацией в аренду Земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома без торгов является нарушением требований земельного законодательства, а также приводит (может привести) к ограничению доступа на товарный рынок жилищного строительства Пензенской области иных хозяйствующих субъектов.

Часть 2 статьи 15 Конституции Российской Федерации устанавливает обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, граждан и их объединений соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

Статьей 42 ЗК РФ предусмотрена обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

При этом частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Невозможность произвольного изменения землепользователем вида разрешенного использования земельного участка, в том числе, в рамках предусмотренных градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, в случаях, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам оборота земель, следует из ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 7, 85, 42, 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действующей на момент совершения Администрацией рассматриваемых действий).

Из норм ст. 40 - 41 Земельного кодекса РФ следует, что если земельный участок закреплен за лицом, то возможность его застройки определяется в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования участка. Первоначально разрешенное использование участка определяется в процессе градостроительного зонирования или в процессе предварительного согласования места размещения объекта. Если же правообладатель земельного участка по тем или иным причинам желает построить его иным образом, то для этого подлежит изменению его целевое назначение и разрешенное использование с получением на это необходимых согласований и с соблюдением процедуры, установленной законом.

Таким образом, осуществление жилищного строительства на основании договора аренды на земельном участке, предоставленном не по установленной процедуре, недопустимо в силу пунктов 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ.

Указанная позиция изложена в Определении Верховного Суда РФ от 06.08.2013 N 56-КГ13-5.

Таким образом, заключая Договор аренды Земельного участка, Администрация и ООО «ССВ» не могли не осознавать, что нарушают действующее земельное законодательство, однако не предприняли необходимых мер по его недопущению.

В соответствии с частью 1 статьи 11 ЗК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Также частью 2 указанной статьи предусмотрено, что органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу пункта 3.4.3. Договора аренды Арендатор обязан использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

Разделом 3 Договора аренды Земельного участка предусмотрены следующие права Арендодателя:

- контролировать соблюдение Арендатором условий договора (пункт 3.1.1);
- вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных договором (пункт 3.1.2);
- требовать досрочного расторжения Договора в случае нарушения Арендатором условий Договора и требований законодательства (пункт 3.1.4).

В силу пункта 6.4 Договора нарушение земельного законодательства, а также использование Земельного участка с существенными нарушениями условий Договора или его целевого

назначения и вида использования являются основаниями для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя.

Несмотря на наличие законодательно установленных полномочий по распоряжению земельными участками, обязанности по соблюдению законов, а также наличие прав, предоставленных Договором аренды, Администрация не предприняла никаких мер по устранению нарушений земельного законодательства.

Более того, своими действиями по выдаче ООО «ССВ» разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию продолжала нарушать закон.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Частью 2 указанной статьи предусмотрено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Системное толкование приведенных положений Градостроительного кодекса дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Кроме того, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяется выполнение строительства (реконструкции объекта капитального строительства) в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, из этого также следует, что приступить к строительству застройщик вправе только после получения такого разрешения.

Учитывая вышеизложенное выдача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости. В этой связи, поскольку на момент обращения ООО «ССВ» с заявлением о выдаче разрешения на строительство объект уже был частично возведен, Администрация не имела правовых оснований для выдачи обществу указанного разрешения.

Поскольку соблюдение законов является конституционной обязанностью и не обусловлена наличием или отсутствием судебных актов, ссылка Администрации на то, что определение Верховного суда РФ по делу А07-7616/2014, содержащее изложенную выше позицию о неправомерности выдачи разрешения на строительство после частичного возведения объекта, принято только 16.06.2015, является несостоятельной.

Ссылку Администрации на то обстоятельство, что она действовала в соответствии с постановлением от 01.07.2014 № 1080-п, не признанным в установленном порядке незаконным, Комиссия управления находит несостоятельной, поскольку отмена принятых Администрацией постановлений находится в компетенции самой Администрации, доказательства невозможности отмены указанного постановления антимонопольному органу представлено не было.

Таким образом, все вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о том, что строительство на Земельном участке и ввод в эксплуатацию ООО «ССВ» семиквартирного жилого дома стало возможным в результате взаимосвязанных неправомерных действий ООО «ССВ» и Администрации как на стадии заключения договора аренды земельного участка, так и при его исполнении, и опровергают довод Администрации об отсутствии в действиях ответчиков признаков антиконкурентного соглашения.

В последующем между администрацией г. Сурска Городищенского района Пензенской области и ООО «ССВ» как с единственным участником закупки были заключены муниципальные контракты от 24.09.2014 № 0155300042514000156, от 22.09.2014 № №0155300042514000139, 0155300042514000144, 015530004251400014, 155300042514000140, 0155300042514000149, 0155300042514000147 на приобретение квартир в доме, построенном на Земельном участке с кадастровым номером 58:07:0031901:704, для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории г. Сурска, что свидетельствует о том, что заключение договора аренды Земельного участка и строительство дома являются взаимосвязанными действиями, осуществленными по заранее достигнутой договоренности.

В рамках рассмотрения дела был проведен анализ товарного рынка. В ходе анализа временным интервалом исследования товарного рынка определен 2014 год, исходя из периода, в течение которого имело место совершение действий по заключению и участию в антиконкурентном соглашении.

Продуктовые границы товарного рынка, принимая во внимание предмет Договора аренды, заключенного между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, во исполнение соглашения, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства, определены как строительство жилых зданий (41.20 по ОК 029-2014)

Географические границы определены как г. Сурск, Городищенского района Пензенской области исходя из границы территории, на которой осуществляет свои полномочия Администрация Городищенского района, места реализации антиконкурентного соглашения (место расположения Земельного участка).

При проведении торгов на предоставление Земельного участка в аренду под строительство многоквартирного жилого дома любой хозяйствующий субъект, осуществляющий деятельность на территории Российской Федерации, мог стать участником таких торгов, и соответственно, получить возможность выхода на рассматриваемый товарный рынок.

Пунктом 4 статьи 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, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Данное соглашение может быть составлено как в письменной, так и в устной форме (пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу о наличии между Администрацией Городищенского района Пензенской области и ООО «ССВ» соглашения, направленного на передачу ООО «ССВ» без торгов Земельного участка с кадастровым номером 58:07:0031901:704 в целях строительства многоквартирного жилого дома, и участия ответчиков в данном соглашении, которое привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок **строительства жилых зданий в г. Сурске Городищенского района Пензенской области иным хозяйствующим субъектам, что является** нарушением пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Городищенского района Пензенской области, выразившиеся в заключении с ООО «ССВ», соглашения, направленного на передачу ООО «ССВ» без торгов Земельного участка с кадастровым номером 58:07:0031901:704 в целях строительства многоквартирного жилого дома, а равно и участие в указанном соглашении, которое привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок **строительства жилых зданий в г. Сурске Городищенского района Пензенской области иных хозяйствующих субъектов**, нарушением пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

2. Признать действия общества ООО «ССВ», выразившиеся в заключении с Администрацией Городищенского района Пензенской области соглашения, направленного на передачу ООО «ССВ» без торгов Земельного участка с кадастровым номером 58:07:0031901:704 в целях строительства многоквартирного жилого дома, а равно и участие в указанном соглашении, которое привело (могло привести) к ограничению доступа на товарный рынок **строительства жилых зданий в г. Сурске Городищенского района Пензенской области иных хозяйствующих субъектов**, нарушением пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать Администрации Городищенского района Пензенской области предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на соответствующем товарном рынке.

4. Выдать ООО «ССВ» предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии

.....

.....

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.