

## РЕШЕНИЕ

г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «26» июля 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено «01» августа 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

рассмотрев дело № 11/А-15-2018, возбужденное по признакам нарушения администрацией г. Новокузнецка (654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова, 71) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии 08.08.2017 распоряжения № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», устанавливающего срок действия договора аренды земельного участка при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды меньше срока, установленного Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (далее - Приказ № 137/пр),

в отсутствии на заседании:

- представителей администрации г. Новокузнецка, заявивших ходатайство о рассмотрении дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства в их отсутствие

- представителя ООО «НДСК» им. А.В. Косилова, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 11/А-15-2018,

### УСТАНОВИЛА:

Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области от 13.04.2018 № 60 было возбуждено дело № 11/А-15-2018 по признакам нарушения администрацией г. Новокузнецка части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ № 135-ФЗ), выразившегося в принятии 08.08.2017 распоряжения № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», устанавливающего срок заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4, площадью 2130 кв.м., кадастровый номер <...> :30:0507024:64, под проектирование и строительство многоквартирного дома, меньше срока, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации, Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».

Определением от 03.04.2018 рассмотрение дела № 11/А-15-2018 о нарушении

антимонопольного законодательства было назначено на 30.05.2018 на 11 часов 00 минут. Копия определения была направлена заказным письмом с уведомлением в адреса лиц, участвующих в деле.

29.05.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «НДСК» им. А.В. Косилова о рассмотрении дела № 11/А-15-2018 в отсутствие его представителей.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

30.05.2018 на заседании комиссии по рассмотрению дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства представители ответчика поддержали доводы изложенные в письменных пояснениях, представленных к рассмотрению дела № 11/А-15-2018, сообщили о том, что при установлении срока заключения договора аренды в отношении спорного земельного участка должностные лица администрации г. Новокузнецка руководствовались параметрами застройки дома, ранее возведенного на данном земельном участке.

Учитывая вышеизложенное, а также необходимость получения дополнительных доказательств от администрации г. Новокузнецка, рассмотрение дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства было отложено.

Определением от 30.05.2018 рассмотрение дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 27.06.2018 на 11 часов 00 минут. Копия определения была направлена заказным письмом с уведомлением в адреса лиц, участвующих в деле.

27.06.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «НДСК» им. А.В. Косилова о рассмотрении дела № 11/А-15-2018 в отсутствие его представителей.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

На заседании комиссии, состоявшемся 27.06.2018., в действиях администрации г. Новокузнецка были установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, руководствуясь частью 1 статьи 48.1 ФЗ № 135-ФЗ, Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о выдаче заключения об обстоятельствах дела.

Частью 3 статьи 48.1 ФЗ № 135-ФЗ определено, что в случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

Определением от 27.06.2018 рассмотрение дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 26.07.2018 на 11 часов 00 минут.

Копии определения об отложении рассмотрения дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства, заключения об обстоятельствах дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства были направлены заказным письмом с уведомлением в адреса лиц, участвующих в деле.

18.07.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступили возражения на

заклучение об обстоятельствах дела, согласно которым администрация г. Новокузнецка считает срок установленный распоряжением администрации г. Новокузнецка № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» от 08.08.2017 достаточным для строительства объекта многоэтажной жилой застройки, так же сообщает, что внесение каких-либо изменений в вышеуказанное распоряжение администрации г. Новокузнецка повлечет за собой отмену аукциона и результатов данного аукциона.

26.07.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство администрации г. Новокузнецка (вх. № 3708э) о рассмотрении дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие представителей. Указанное ходатайство было удовлетворено.

Лицами, участвующими в деле, иных пояснений, доказательств, доводов в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, представлено не было.

Изучив материалы дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства, письменные пояснения администрации г. Новокузнецка, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

08.08.2017 администрацией г. Новокузнецка принято распоряжение № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», в соответствии с которым комитету по управлению муниципальным имуществом г. Новокузнецка поручено организовать и провести аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков сроком на 1 год 6 месяцев, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4, площадью 2130 кв.м, с кадастровым номером 42:30:0507024:64, под проектирование и строительство многоквартирного дома.

16.08.2017 на официальном сайте торгов Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 160817/0111670/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4, площадью 2130 кв.м, с кадастровым номером 42:30:0507024:64, под проектирование и строительство многоквартирного дома.

Установлено, что на участие в вышеуказанном аукционе организатору торгов поступила единственная заявка от ООО «НДСК» им. А.В. Косилова.

20.09.2017 на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе с открытой формой подачи предложений о цене по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков под строительство аукцион на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка был признан несостоявшимся в связи с единственно поданной заявкой на участие в аукционе, а ООО «НДСК» им. А.В. Косилова победителем данных торгов.

03.10.2017 между комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка и ООО «НДСК» им. А.В. Косилова был заключен договор аренды № 478-05 земельного участка находящегося в государственной собственности. Срок действия договора установлен с 21.09.2017 по 21.03.2019 г. и составляет 1 год 6 месяцев.

21.12.2017 ООО «Новокузнецкая домостроительная компания» им. Косилова А.В. было выдано разрешение на строительство № 42-RU 42310000-322-2017.

Разделом 4 данного разрешения установлено, что площадь застройки многоквартирного дома составляет 537,2 кв. м., количество этажей - 5, общая площадь квартир составляет 1941,34 кв.м.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, в том числе должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий,

сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (далее - Приказ № 137/пр).

Согласно пункту 1 Приказа № 137/пр в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу.

Установлено, что председателем комитета градостроительства и земельных отношений администрации г. Новокузнецка утвержден паспорт земельного участка № 269/2017, согласно которому земельный участок площадью 2130 кв.м, имеет кадастровый номер <...> :30:0507024:64, расположен по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4, под проектирование и строительство многоквартирного дома.

Согласно паспорту земельного участка № 269/2017 площадь застройки земельного участка составляет 575,1 кв.м., при этом предельное количество этажей составляет - 5, а максимальный процент застройки в границах земельного участка -27%.

Также установлено, что 22.06.2017 комитетом градостроительства и земельных отношений администрации г. Новокузнецка утвержден градостроительный план № RU42310000-12625 земельного участка, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4.

Согласно пункту 2.2.1 данного градостроительного плана площадь застройки установлена в размере 575,1 кв.м.

В соответствии с пунктом В.1.1. «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Исходя из вышеизложенного, комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о том, что максимальная площадь объекта - многоквартирного дома планируемого к строительству на вышеуказанном земельном участке составляет - 2875,5 кв.м., следовательно при установлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 42:30:0507024:64 необходимо учитывать максимально возможную площадь планируемого к застройке многоквартирного дома, в связи с

чем срок заключения договора аренды должен был составлять 2 года 8 месяцев.

Согласно пункту 2 приложения к Приказу № 137/пр срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью от 1500 до 5000 кв.м., составляет 16 месяцев.

При этом в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ данный срок должен быть увеличен в два раза и должен составлять не менее 32 месяцев (2 года 8 месяцев).

Вместе с тем, распоряжением администрации г. Новокузнецка № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» от 08.08.2017 установлен срок заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: 1 год 6 месяцев, противоречащий требованиям ЗК РФ.

Таким образом, распоряжение администрации г. Новокузнецка от 08.08.2017 № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», в части установления срока аренды вышеуказанного земельного участка, противоречит требованиям пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Администрация г. Новокузнецка при установлении в распоряжении от 08.08.2017 № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» срока заключения договора земельного участка должна была учитывать направленность такого срока, а именно: необходимость и возможность выполнения заинтересованными в данном земельном участке лицами инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов выполнить соответствующие мероприятия, и не допускать в связи с этим уменьшения срока заключения договора аренды.

Сокращение срока действия договора аренды земельного участка оказало (могло оказать) существенное влияние на результат торгов, поскольку установление неразумно короткого срока действия договора аренды могло ограничить возможность участия в торгах потенциальных участников, а также привести к ограничению количества участников торгов.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (часть 1 статьи 5 ЗК РФ).

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции хозяйствующих субъектов за право оказания услуг на соответствующем товарном рынке путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия выполнения

работ (оказание услуг), направлено на обеспечение интересов хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Действия администрации г. Новокузнецка по принятию 08.08.2017 распоряжения № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», устанавливающего срок действия договора аренды земельного участка, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды меньше срока, установленного ЗК РФ, Приказом № 137/пр, нарушают права и законные интересы неопределенного круга лиц - потенциальных участников аукциона, привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, не соответствуют требованиям части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, комиссия Кемеровского УФАС России относительно довода, изложенного в возражении на заключение об обстоятельствах дела администрации г. Новокузнецка, сообщает, что отношения, возникшие между администрацией г. Новокузнецка и ООО «НДСК» им. А.В. Косилова по факту заключения 03.10.2017 договора аренды № 478-05 земельного участка, находящегося в государственной собственности, являются гражданско-правовыми, а рассмотрение споров, возникающих из таких договоров, осуществляется в судебном порядке.

Следовательно, само по себе внесение изменений в распоряжение администрации г. Новокузнецка № 1270 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» от 08.08.2017, не может повлечь за собой отмену результатов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ватутина, 4, площадью 2130 кв.м, с кадастровым номером 42:30:0507024:64, под проектирование и строительство многоквартирного дома (извещение № 160817/0111670/02) и, как следствие расторжение указанного выше договора.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела № 11/А-15-2018 о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию г. Новокузнецка (654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова, 71) нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации г. Новокузнецка предписание о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № 11/А-15-2018 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.