

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 24-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «17» ноября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено «31» декабря 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии:

<...>

- заместитель руководителя  
Челябинского УФАС России;  
начальник отдела контроля торгов и  
органов власти Челябинского УФАС

Члены Комиссии:

<...>

- России,  
главный специалист-эксперт отдела  
контроля торгов и органов власти

<...>

- Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело по признакам нарушения Администрацией Озерского городского округа Челябинской области (456784, пр. Ленина, д. 30 «а», г. Озерск, Челябинская область; далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило обращение <...> (далее – Заявитель) о неправомерных действиях Администрации, выразившихся в предоставлении в соответствии с Постановлением Администрации от 28.12.2012 № 4190 (далее – Постановление) обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительное инвестирование» (далее – ООО «ЖСИ», Общество) земельного участка без проведения торгов.

В своем обращении Заявитель указывает, что в августе 2012 года Администрацией проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения. По итогам проведения данного аукциона между Администрацией и Обществом заключен договор аренды земельного участка. В соответствии с условиями договора Общество должно было произвести благоустройство в пределах предоставленного земельного участка.

Однако Постановлением Обществу дополнительно предоставлен земельный участок для проведения благоустройства. Заявитель считает, что предоставление

участка для проведения благоустройства нарушает действующее законодательство, поскольку осуществлено без проведения торгов. Предоставление данного земельного участка не было предусмотрено документацией по торгам. Кроме того, пользование Обществом дополнительным предоставленным земельным участком осуществляется без уплаты арендной платы.

Администрацией представлены пояснения, из содержания которых следует, что согласно протоколу № 3 от 20.08.2013 о результатах Аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в районе здания магазина в микрорайоне Заозерный, 4 в городе Озерске Челябинской области (далее – Аукцион) победителем Аукциона стало Общество.

На основании указанного протокола с Обществом заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101058:40 (далее – Земельный участок 40) от 03.09.2012 № 9599. Впоследствии Земельный участок 40 разделен арендатором на 5 земельных участков, что соответствует требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

28.12.2012 Администрацией издано Постановление, в соответствии с которым Обществу разрешена организация благоустройства на земельном участке общей площадью 0,6446 Га согласно прилагаемой схеме земельного участка (далее – Земельный участок). В соответствии с Постановлением Земельный участок Обществу не предоставлялся.

Данное Постановление принято на основании заявления Общества от 09.11.2012 № 10, которым оно выразило готовность выполнить благоустройство на Земельном участке с последующей передачей благоустройства в муниципальную собственность.

Действующим законодательством не ограничена возможность органов местного самоуправления разрешать выполнение благоустройства заинтересованными лицами.

Постановление издано Администрацией в рамках предоставленных органам местного самоуправления полномочий по распоряжению земельными участками и решению вопросов местного значения.

Акты органов местного самоуправления, предусматривающие основания и порядок принятия разрешений на организацию благоустройства на земельных участках Озерского городского округа, отсутствуют.

Выделение бюджетных средств на проведение благоустройства на Земельном участке не предусмотрено, оплата работ по благоустройству Земельного участка не производилась.

В период с 2012 года по настоящее время на территории Озерского городского округа строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов осуществлялось несколькими хозяйствующими субъектами.

На основании изложенного Администрация считает, что в ее действиях отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

ООО «ЖСИ», привлеченным к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица, представлены следующие письменные пояснения.

В рамках заключенного договора аренды Земельного участка 40 ООО «ЖСИ» представило на рассмотрение градостроительного совета Озерского городского округа эскизный проект застройки земельного участка. На заседании градостроительного совета Озерского городского округа арендатору предложено доработать вариант проекта с учетом расширения зоны проектирования путем оформления дополнительного земельного участка в целях организации благоустройства территории. В связи с этим Обществом организовано благоустройство на дополнительном земельном участке с последующей передачей в муниципальную собственность. Также ООО «ЖСИ» указано, что данные действия осуществлялись с целью создания наиболее благоприятной и комфортной среды для проживания жителей микрорайона.

ЗАО «Магнитострой», привлеченным к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица, представлены следующие письменные пояснения.

При участии в аукционе обществом формировалось предложение о цене заключения договора исходя из площади земельного участка, право аренды которого выставлялось на торги, без учета возможности использования дополнительных земельных участков. При наличии информации о том, что победителю торгов может быть предоставлен дополнительный земельный участок для благоустройства, а площадь Земельного участка 40, высвобождающаяся в связи с размещением объектов благоустройства за пределами Земельного участка 40, может быть использована для строительства жилых домов, коммерческая ценность такого земельного участка и итоговая цена на право заключения договора аренды существенно отличалась бы от определенной по итогам аукциона.

Победитель торгов получил возможность увеличить площадь помещений, которые могут быть построены на основном земельном участке, соответственно, получить дополнительную прибыль.

Так, согласно предложениям по планировке, межеванию и застройки территории, представленным ООО «ЖСИ» при участии в аукционе, возможно было разместить два жилых дома, общая площадь квартир в которых составляла 24 660, 39 кв. м. Фактически с учетом предоставленного дополнительного участка запроектировано строительство двух жилых домов, общая площадь квартир в которых составляла 28 949,29 кв. м.

ООО «ПроектСтрой», привлеченное к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица, в письменных пояснениях указало следующее. ООО «ПроектСтрой» выступает техническим заказчиком при проведении работ по благоустройству земельного участка, площадью 0, 6446 га, расположенного в микрорайоне Заозерный г. Озерка в связи с чем с ООО «ЖСИ» заключен договор № 11 от 23.01.2014. С иными организациями договоры, связанные с проведением работ по благоустройству указанного земельного участка, не заключались.

*Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле,*

*изучив письменные пояснения, Комиссия пришла к следующим выводам.*

09.04.2012 Администрацией издано Постановление № 1014 «Об организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в районе здания магазина в микрорайоне Заозерный, 4, в городе Озерске».

12.07.2012 Администрацией издано Постановление № 1944 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в районе здания магазина в микрорайоне Заозерный, 4, в городе Озерске».

16.07.2012 в соответствии с указанным Постановлением Управлением имущественных отношений Администрации (далее – Управление) объявлен Аукцион. Извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Датой окончания приема заявок на участие в Аукционе установлено 15.08.2012, срок подведения итогов Аукциона – 20.08.2012.

Предметом Аукциона является Земельный участок 40. Представление данного земельного участка осуществляется для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Границы Земельного участка 40 определены в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории квартала (инв. № 557-ЗУ-2011) и кадастровым паспортом земельного участка от 15.05.2012 № 7400/101/12-123389.

Согласно условиям комплексного освоения Земельного участка 40, установленным пунктами 2.5.4 - 2.5.7 раздела 2 извещения о проведении Аукциона, при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства участникам Аукциона необходимо предусмотреть, в том числе:

- долю общественных территорий (участки общественной застройки, зеленых насаждений, улиц и проездов) в соответствии с требованиями, установленными СП 42.13330.2011;
- долю детских, спортивных площадок, площадок для отдыха в размере не менее 10% от общей площади участка;
- наличие площадок для выгула собак, площадок для хозяйственных целей.

Пунктом 2.6.1 раздела 2 извещения о проведении Аукциона установлено, что победитель (единственный участник) Аукциона до начала строительства обязан оформить разрешения на строительство и организацию подъездных путей и благоустройства на прилегающих землях общего пользования площадью 0,0628 га (в красных линиях проезда Объездной).

В соответствии с пунктом 2.6.4 раздела 2 извещения о проведении Аукциона победитель (единственный участник) Аукциона обязан выполнить организацию подъездных путей и благоустройства на прилегающих землях общего пользования площадью 0,0628 Га (в красных линиях проезда Объездной), в соответствии с ранее утвержденной схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории квартала (инв. № 557-ЗУ-2011).

Согласно Протоколу приема заявок на участие в Аукционе от 16.08.2012 № 1 к участию в Аукционе допущены заявки ЗАО «Магнитострой», ООО «СТРОЙПРО», ООО «АрхСтройПроект», ООО «ЖСИ», ОАО «Строительная компания «Челябинскгражданстрой».

Победителем по результатам проведения Аукциона в соответствии с протоколом от 20.08.2012 № 3 признано ООО «ЖСИ». По итогам проведения Аукциона между Управлением и Обществом заключен договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 9599 от 03.09.2012, в соответствии с которым Обществу для комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставлен Земельный участок 40 площадью 18 165 кв.м (1,8165 Га).

Пунктом 2.1.12 данного договора установлена обязанность Общества выполнить организацию подъездных путей и благоустройства на прилегающих землях общего пользования площадью 0,0628 Га (в красных линиях проезда Объездной), в соответствии с ранее утвержденной схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории квартала (инв. № 557-ЗУ-2011).

Согласно схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории квартала (инв. № 557-ЗУ-2011) земельный участок площадью 0,0628 Га, на котором необходимо произвести благоустройство, определен как земельный участок № 2 (далее – участок № 2).

26.10.2012 с согласия Управления ООО «ЖСИ» по договору № 174 от 26.10.2012 Земельный участок 40 передан в субаренду ЗАО «Научно-технический центр». 20.06.2013 указанный договор субаренды расторгнут. При этом ООО «ЖСИ» получено согласие Управления от 01.08.2013 о передаче рассматриваемого земельного участка ООО «ПроектСтрой».

В последующем Земельный участок 40 разделен на 4 земельных участка с кадастровыми номерами 74:41:0101058:1848, 74:41:0101058:1849, 74:41:0101058:1850, 74:41:0101058:1851. Постановлением Администрации от 15.08.2013 № 2470 ООО «ЖСИ» утверждено местоположение границ земельных участков, при разделе Земельного участка 40.

Постановлением Администрации от 05.09.2013 № 2716 вновь образованные участки предоставлены в аренду ООО «ЖСИ», с которым заключены следующие договоры аренды: № 10194 от 12.09.2013, № 10188 от 09.09.2013, № 10195 от 12.09.2013, № 10196 от 12.09.2013. С согласия арендодателя ООО «ЖСИ» переданы земельные участки на условиях субаренды ООО «ПроектСтрой», ООО «ОзерскСтройИнвест» (договоры б/н от 09.09.2013, 12.09.2013, 16.09.2013, 01.08.2014).

Постановлением Администрации от 16.12.2013 № 3987 уточнены местоположение и разрешенное использование Земельного участка 40.

В соответствии с Постановлением Администрации от 26.12.2013 № 4176 принято решение об изъятии ранее предоставленного ООО «ЖСИ» Земельного участка 40 и предоставлении такого земельного участка с уточненной площадью и местоположением данному хозяйствующему субъекту.

26.12.2013 Управление и ООО «ЖСИ» пришли к соглашению о расторжении договора аренды от 03.09.2012 № 9599.

31.12.2013 между Управлением и ООО «ЖСИ» заключен договор № 10336 о предоставлении Земельного участка 40 с уточненной площадью и местоположением в пользование на условиях аренды.

ООО «ЖСИ» с согласия Управления указанный земельный участок передан в субаренду ООО «ПроектСтрой» (договор б/н от 30.11.2014).

15.11.2012 Постановлением Администрации № 3557 утвержден градостроительный план Земельного участка 40 № RU74309000-150. Согласно чертежу градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования установлены места допустимого размещения жилых зданий (линии застройки), объектов коммунальной инфраструктуры, охранные зоны водовода и кабеля связи, обозначены границы красных линий проезда Объездной.

В соответствии с пунктом 2.2.3 градостроительного плана № RU74309000-150 максимальный процент застройки принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии у лица, получившего Земельный участок 40 для комплексного освоения, обязанности и необходимости в проведении благоустройства прилегающей территории, помимо участка № 2, согласно условиям Аукциона.

Однако 11.10.2012 ООО «ЖСИ» на имя исполняющего обязанности Главы Администрации направлено письмо (исх. № 01-03/8), которым Общество просит разрешить организацию благоустройства и гостевых автостоянок на земельных участках в красных линиях проезда Объездной согласно прилагаемой схеме.

В соответствии с указанным обращением Постановлением Администрации от 21.12.2012 № 4079 Обществу согласована организация благоустройства на испрашиваемых земельных участках. Площадь указанных участков составляет 0,0730 га; 0,0830 га и 0,0965 га, общая площадь – 0,2525 га.

Анализ схемы расположения данных участков позволяет прийти к выводу о согласовании Обществу возможности осуществления работ по благоустройству территории, расположенной вне Земельного участка 40 и не являющейся территорией, благоустройство которой надлежит провести в соответствии с условиями Аукциона (участок № 2).

01.11.2012 состоялось заседание градостроительного совета Озерского городского округа (далее – Совет). В соответствии с протоколом заседания Совета от 01.11.2012 № 5 Советом был рассмотрен эскизный проект застройки жилого комплекса по проезду Объездной в микрорайоне № 15 в городе Озерске.

В ходе рассмотрения эскизного проекта застройки Совет пришел к выводу о необходимости организации дополнительных мест парковки автотранспорта, спортивных площадок, размещения участков пунктов полиции и медицинского пункта. Кроме того, было предложено рассмотреть возможность расширения зоны проектирования путем оформления дополнительного земельного участка в целях организации благоустройства территории, расположенной на противоположной стороне проезда Объездной, и создания зеленой зоны, в том числе для жилого

комплекса.

ООО «ЖСИ» на имя исполняющего обязанности главы Администрации направлено письмо (09.11.2012 исх. № 10), из которого следует, что членами Совета предложено рассмотреть возможность реализации проекта планировки Генерального плана микрорайона в части участка на юго-западе за проездом Объездной, предусматривающего организацию благоустройства и создание дополнительных мест отдыха жителей города и микрорайона (озеленение, пешеходные дорожки, спортивные площадки и т.д.). ООО «ЖСИ» выразило готовность выполнения и реализации этого проекта с последующей передачей в муниципальную собственность, в связи с чем Обществом предложено установить границы Земельного участка для выполнения работ по благоустройству, согласовать выполнение работ на Земельном участке площадью 0,6445 га.

Данное обращение было рассмотрено Межведомственной комиссией по вопросам, связанным с распоряжением земельными участками на территории Озерского городского округа (далее – Межведомственная комиссия). В соответствии с протоколом № 16-2012 от 28.11.2012 заседания Межведомственной комиссии по результатам рассмотрения обращения было предложено обязать застройщика выполнить проект благоустройства территории, расположенной напротив проектируемого жилого комплекса через проезд Объездной. Поскольку, по мнению Межведомственной комиссии, при таких обстоятельствах необходимо оформление акта о выборе земельного участка, было принято решение о передаче обращения Общества в Управление архитектуры и градостроительства Администрации для подготовки акта выбора земельного участка.

14.12.2012 Обществом на имя начальника Управления имущественных отношений Администрации направлено письмо (исх. № 01-03/11), которым сообщается, что общество обязуется выполнить перекладку воздушной линии электропередачи в подземный кабель на испрашиваемом участке вдоль проезда Объездной за свой счет в период выполнения работ по благоустройству этой территории. К письму приложена схема с указанием участка линии электропередачи.

25.12.2012 обращение Общества от 09.11.2012 рассмотрено Межведомственной комиссией повторно. Согласно протоколу № 18-2012 от 25.12.2012 Общество обратилось в Администрацию с заявлением об утверждении местоположения границ Земельного участка для проведения благоустройства. Данный земельный участок необходим Обществу в целях получения положительного заключения государственной экспертизы.

По результатам рассмотрения обращения Общества принято решение утвердить Обществу местоположение Земельного участка, а также рекомендовать временно исполняющему обязанности Главы Администрации утвердить Обществу местоположение границ Земельного участка для организации благоустройства территории.

Постановлением Администрации № 4190 от 28.12.2012 Обществу разрешена организация благоустройства на земельном участке общей площадью 0,6446 га в 190 м на юго-восток от ориентира здание магазина, расположенного по адресу: г. Озерск, микрорайон Заозерный, 4, на землях общего пользования (в том числе: 0,5676 га за красными линиями проезда Объездной, 0,077 га – в красных линиях проезда Объездной); утверждена схема расположения земельного участка на

кадастровом плане территории квартала (инв. № 1087-ЗУ-2012). В соответствии с пунктом 6 Постановления Администрации № 4190 от 28.12.2012 на ООО «ЖСИ» возложены обязанности по разработке, согласованию и утверждению проекта организации благоустройства, согласованию проекта перекладки ЛЭП, оформлению разрешения на проведение работ по организации благоустройства, оформлению вырубке кустарника и подроста деревьев, представлению в Управление после окончания работ исполнительной съемки, оформлению акта рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию объектов благоустройства, передаче объектов безвозмездно в состав казны Озерского городского округа и т.д.

Постановлением Администрации от 04.03.2013 № 574 Администрацией внесены изменения в Постановление, согласно которому по всему тексту слова «... на юго-восток...» заменены словами: «... на юго-запад...»; в пунктах 1 и 2 слова «...инв. № 1087-ЗУ-2012...» заменены словами: «... инв. № 1087-ЗУ-2012-а».

Указанный земельный участок согласно схеме расположения земельного участка находится за пределами предоставленного по итогам проведения Аукциона Земельного участка 40 и не соответствует схеме расположения земельных участков, предполагаемых для организации благоустройства (инв. № 557-ЗУ-2011).

08.07.2013 Главой Администрации издано Постановление № 13 о публичных слушаниях по проекту планировки.

Пунктом 5 Протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, совмещенного с проектом межевания, на Земельном участке, предоставленном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в 35 м на юго-запад от ориентира-здания магазина, расположенного по адресу: г. Озерск, микрорайон Заозерный, 4, от 25.07.2013, также подтверждается разрешение на использование дополнительных земельных участков для организации благоустройства, озеленения и автостоянок. Указанные обстоятельства учтены при разработке проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания Земельного участка 40.

19.07.2013 Собранием депутатов Озерского городского округа Челябинской области (далее – Собрание) на имя Главы Озерского городского округа Челябинской области направлено письмо, которым сообщается, что проектом планировки территории, предоставленной для комплексного освоения, предусмотрено недостаточное количество мест для стоянки автомобилей. Кроме того, в письме выражено мнение о недопустимости размещения автостоянок в запланированных местах.

Также Собрание отмечает, что с целью стимулирования застройщика к активному строительству и максимальному использованию предоставленной территории, Администрацией были выделены дополнительные земельные участки под устройство автопарковок с одновременным строительством спортивных площадок.

Согласно пункту 2.1 проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в 35 м на юго-запад от ориентира-здания магазина, расположенного по адресу: г. Озерск, микрорайон Заозерный, 4, площадь территории проектирования жилых домов составляет 1,8165 га, что



соответствует условиям документации об Аукционе. Однако согласно этому же пункту площадь дополнительной территории для благоустройства составляет 0,9198 га, что превышает значения, установленные документацией об Аукционе.

Схемы планировки территории, представленные в составе проекта, позволяют прийти к выводу о разработке данного проекта с учетом предоставления Постановлением дополнительного земельного участка для проведения благоустройства. Площадь земель, предоставленных Обществу для проведения благоустройства, организации стояночных автомобильных мест, спортивных площадок превышает предусмотренную документацией об Аукционе. Территория дополнительного земельного участка расположена за пределами пр. Объездной, что также не предусмотрено условиями Аукциона.

25.07.2013 состоялись публичные слушания по проекту планировки территории, совмещенного с проектом межевания, на Земельном участке, предоставленном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в 35 м на юго-запад от ориентира-здания магазина, расположенного по адресу: г. Озерск, микрорайон Заозерный, 4. Согласно протоколу данных слушаний, по результатам проведения публичных слушаний проект планировки, совмещенный с проектом межевания, одобрен.

Комиссией установлено, что при издании Постановления Администрацией не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 25 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся, в том числе, организация благоустройства территории городского округа (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм).

Таким образом, выполнение работ по организации благоустройства территории городского округа относится к муниципальным нуждам.

На момент издания Постановления действовал Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о размещении заказов).

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона о размещении заказов под муниципальными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств местных бюджетов и внебюджетных источников финансирования потребности муниципальных образований, муниципальных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органами местного самоуправления федеральными законами и (или) законами субъектов РФ, функций и полномочий муниципальных заказчиков.

Согласно части 2 статьи 10 Закона о размещении заказов во всех случаях размещение заказа осуществляется путем проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным законом.

Исходя из указанного, следует, что организация благоустройства в целях удовлетворения потребностей населения является муниципальными нуждами. Обеспечение муниципальных нужд должно осуществляться в соответствии с Законом о размещении заказов. При этом Закон о размещении заказов не содержит запрета на заключение безвозмездных контрактов.

Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующими на дату издания Постановления, не предусмотрена возможность выполнения работ по благоустройству на земельном участке без оформления муниципальным правовым актом прав на земельный участок или заключения муниципального контракта.

В соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на право производства земляных работ, утвержденным Постановлением Администрации № 488 от 21.02.2014, для получения разрешения на право производства земляных работ заявитель также должен иметь правоустанавливающие документы на земельный участок (подпункт 13 пункта 2.6.1).

Частью 3 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования.

Однако Администрацией выдано разрешение и предложено Обществу совершить не предусмотренные действующим законодательства действия по благоустройству Земельного участка.

Таким образом, принятие Постановления о разрешении Обществу организации благоустройства на земельном участке лишает иных хозяйствующих субъектов возможности выполнения работ по благоустройству данного земельного участка в порядке, предусмотренном Законом о размещении заказов, что может создать необоснованные препятствия осуществления отдельным хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности и привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе при размещении муниципального заказа.

Кроме того, согласно положениям договора аренды Земельного участка № 9599 от 03.09.2012 Обществу надлежало осуществить организацию благоустройства территории в пределах Земельного участка 40, возможность проведения Обществом благоустройства за пределами Земельного участка 40 данным договором не предусмотрена.

В Пояснительной записке предложений по планировке, межеванию и застройке территории в границах Земельного участка 40, входящей в состав заявки ООО «ЖСИ» на участие в торгах, указаны следующие ориентировочные технико-экономические показатели застройки земельного участка:

- общая площадь квартир – 24 660,39 кв.м;
- количество жителей – 500 чел.;

- площадь территории – 1,8155 га;

- площадь застройки для размещения жилых домов – 4 150,4 кв. м.

Вместе с тем в Пояснительной записке к проекту планировки жилого квартала, совмещенному с проектом межевания земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, от 2013 года содержатся иные значения данных параметров:

- количество жителей – 1373 чел.;

- площадь территории – 2, 7604 га.

Более того, согласно разрешениям на строительство объектов в мкр. Заозерный, 4, выданным Администрацией (№ ru74309000-13, ru74309000-7, ru74309000-6, ru74309000-4, ru74309000-44, ru74309000-45, ru74309000-1), на Земельном участке 40 запроектировано строительство со следующими параметрами:

- общая площадь квартир – 28 949,29 кв. м;

- площадь застройки для размещения жилых домов – 4 536,92 кв.м.

Из указанного следует, что разрешение Обществу организовать благоустройство Земельного участка позволило осуществляющим хозяйствующим субъектам комплексное освоение территории за пределами предоставленного по Аукциону земельного участка 40, т.е. на условиях, отличных от условий, предложенных при участии в торгах, в том числе путем увеличения общей площади застройки территории для размещения жилых домов, общей площади квартир, а, следовательно, и планируемого количества жителей для проживания в проектируемых домах. Данные обстоятельства позволяют хозяйствующим субъектам, осуществляющим строительство на Земельном участке 40 (а также на образованных из него земельных участках) получить дополнительный доход от осуществления предпринимательской деятельности по комплексному освоению территории.

Так, из пояснений ЗАО «Магнитострой» следует, что за счет дополнительного участка застройщик получил возможность увеличить площадь квартир в строящихся жилых домах на 4 288,9 кв. м, что при стоимости жилья в 35 тыс. рублей позволяет получить застройщику дополнительный доход в сумме 150 111 500, 00 рублей.

При проведении торгов у хозяйствующих субъектов отсутствовала информация о возможности осуществления благоустройства территории на дополнительном земельном участке, т.е. за пределами границ Земельного участка 40, в том числе без проведения торгов, без оформления прав на земельный участок, без оплаты стоимости его использования.

Следовательно, иным хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере строительства, не была предоставлена информация о возможности осуществить благоустройство Земельного участка.

Согласно пункту 5 статьи 38.2 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют, в том числе документы, содержащие предложения по планировке,

межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

В связи с этим участники торгов формировали свои предложения именно в границах Земельного участка 40 без учета возможности осуществления комплексного освоения большей территории. При наличии у них информации о возможности освоения дополнительной территории у участников торгов существовала бы возможность подать предложения по планировке, межеванию и застройке в иных границах.

Согласно пояснениям ООО «ЖСИ» (вх. от 22.04.2015 № 6211) общество на Земельном участке осуществляло вырубку кустарников естественного происхождения, посыпку и планировку территории, обустройство площадок асфальтобетонным покрытием, устройство ливневой канализации, установку бордюров, устройство пешеходных дорожек, устройство спортивных площадок.

Осуществление указанных мероприятий создает наиболее привлекательные условия для реализации квартир и помещений в многоквартирных домах, строительство которых осуществлено на рассматриваемой территории.

Таким образом, разрешение в соответствии с Постановлением Обществу организации благоустройства Земельного участка создает хозяйствующим субъектам, осуществляющим строительство на Земельном участке 40 (а также на образованных из него земельных участках) преимущественные условия осуществления деятельности по осуществлению комплексного освоения территории при условии, что по результатам проведения торгов надлежало осуществить благоустройство территории в границах Земельного участка 40.

Согласно материалам дела жилищное строительство на территории города Озерска осуществляют: ООО «ЖСИ», ООО «ПроектСтрой», ООО «Научно-технический центр», ЗАО «Магнитострой», ООО «СТРОЙПРО», ООО «АрхСтройПроект», ОАО «Челябинскгражданстрой», ООО «ОзерскСтройИнвест», что свидетельствует о наличии конкуренции на рынке жилищного строительства.

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), в том числе необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами (пункт 2).

Действия Администрации по изданию Постановления, в соответствии с которым Обществу разрешено проведение работ по благоустройству на Земельном участке, предоставление которого не было предусмотрено извещением о

проведении Аукциона, могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку такими действиями ограничивается возможность доступа хозяйствующих субъектов к выполнению работ по благоустройству данного земельного участка для удовлетворения муниципальных нужд в порядке, предусмотренном Законом о размещении заказов, что может создать необоснованные препятствия осуществления данными хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности на рынке выполнения работ по благоустройству территории, а также преимущественные условия осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим строительство на Земельном участке 40 (а также на образованных из него земельных участках), на рынке жилищного строительства, в том числе при осуществлении комплексного освоения Земельного участка 40, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пунктам 2 названной нормы.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно письму ООО «ЖСИ» от 14.09.2015 № 01-34 на имя главы Администрации работы по благоустройству Земельного участка в микрорайоне Заозерный, 4 в г. Озерске выполнены в полном объеме, объекты благоустройства переданы безвозмездно в состав казны Озерского городского округа. На основании изложенного у Комиссии отсутствуют основания выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пункта 2 названной нормы, действия Администрации по изданию Постановления от 28.12.2012 № 4190, в соответствии с которым ООО «ЖСИ» разрешено проведение работ по благоустройству на Земельном участке, предоставление которого не было предусмотрено извещением о проведении Аукциона, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку такими действиями ограничивается возможность доступа хозяйствующих субъектов к выполнению работ по благоустройству данного земельного участка для удовлетворения муниципальных нужд в порядке, предусмотренном Законом о размещении заказов, что может создать необоснованные препятствия осуществления данными хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности на рынке выполнения работ по благоустройству территории, а также преимущественные условия осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим строительство на Земельном участке 40 (а также на образованных из него земельных участках), на рынке жилищного строительства, в том числе при осуществлении комплексного освоения такого земельного участка.

2. Предписание Администрации не выдавать.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.