

РЕШЕНИЕ № 5-26/ов

Резолютивная часть решения оглашена 5 февраля 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 16 февраля 2018 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... – вр.и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 5-26/ов по признакам нарушения администрацией Энгельсского муниципального района Саратовской области, комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области и ООО «Строительная компания «Новый век» пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

17.04.2017 в Саратовское УФАС России поступило представление Прокуратуры Саратовской области (далее – Заявитель) (исх. № 7/1-10-2017 от 12.04.2017) на действия администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация), комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) и ООО «СК Новый век» в связи с заключением Комитетом с ... договора аренды земельного участка № 11646/1 от 16.12.2014, заключением ... и ООО «СК Новый век» договора замены сторон в обязательстве, заключением ООО «СК Новый век» и Комитетом дополнительного соглашения от 11.03.2015 к договору аренды земельного участка № 11646/1 от 16.12.2014.

В ходе анализа представленных документов и информации, а также нормативно-правовой базы установлено следующее.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 28.10.2014 № 64/201/2014-594951, земельный участок с кадастровым номером 64:50:010411:912 имел следующий вид разрешенного использования – сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, кадастровая стоимость данного земельного участка составляла 83 432 рубля 60 копеек.

08.08.2014 в адрес главы Администрации было подано заявление .. о предоставлении земельного участка для сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения в аренду сроком на 10 лет площадью 106 кв.м. с местоположением: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, район дома 139а.

Информация о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов площадью 106 кв.м. с разрешенным использованием «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения» по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, район дома 139а была размещена 30.09.2014 в выпуске № 95 (22183) газеты «Наше слово».

12.12.2014 Администрацией было вынесено постановление № 7074, согласно которому ... было решено предоставить в аренду сроком на 10 лет со дня издания данного постановления земельный участок площадью 106 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:50:010411:912, разрешенным использованием «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения», местоположением: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, район дома 139а, согласно кадастровому паспорту земельного участка.

16.12.2014 между Комитетом и ... был заключен договор аренды вышеуказанного земельного участка № 1164/1. Срок аренды, согласно указанному договору с 12.12.2014 по 11.12.2024; размер арендной платы – 417 рублей 16 копеек в квартал.

Также 16.12.2014 между Комитетом и ... был составлен акт приема-передачи земельного участка по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, района дома 139а.

В соответствии с п. 3.3.1 2 договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, арендатор (...) имеет право использовать земельный участок на условиях, установленных договором.

Согласно п. 3.3.2 договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя (Комитета) арендатор (...) имеет право передать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока настоящего договора аренды, в том числе передать право аренды земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

В соответствии с п. 3.4.2 договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, арендатор (...) обязана приступить к использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

Согласно п. 3.4.4 договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, арендатор (...) обязана использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

23.12.2014 ... заключила с ООО «Строительная компания «Новый век» (далее – ООО

«СК «Новый век») договор замены стороны в обязательстве, согласно которому ООО «СК «Новый век» приняло на себя права и обязанности ... по договору аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014. За передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014 ООО «СК «Новый век» заплатило ... 10 000 рублей.

При этом, указанный договор замены стороны в обязательстве был заключен ... спустя 7 дней с момента заключения договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014. Доказательств, подтверждающих факт использования ... земельного участка с кадастровым номером 64:50:010411:912 в соответствии с его разрешенным видом использования «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения», представлено не было.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Администрации, «Заключение о результатах публичных слушаний от 1 июня 2015 года по проекту изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области 10.00 ч», «Заключение о результатах публичных слушаний от 5 мая 2015 года по проекту изменений в Генеральный план муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области 10.00 ч.», «Заключение о результатах публичных слушаний от 18.01.2016 года по проекту изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области» - ... на указанных публичных слушаниях являлась представителем ООО «СК Новый век» по доверенности № 7Д-1938 от 01.10.2014 года.

Согласно информации, представленной ... (вх. № 3186 от 04.07.2017), с 16.03.2011 ... работает в ООО «СК «Новый век». В период с 2014 года ... занимала в ООО «СК «Новый век» должность начальника отдела капитального строительства. Данное обстоятельство подтверждается справкой № 70к от 03.07.2017. При этом, как указывает ... (вх. № 3186 от 04.07.2017), в ее должностные обязанности входило оформление разрешительной документации (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, оформление технических паспортов на объекты недвижимости и т.п.). Свои полномочия ..., согласно представленной информации, осуществляла на основании выданной ООО «СК «Новый век» доверенности от 01.10.2014 № 64АА1325815.

В ходе рассмотрения дела № 5-26/ов, ООО «СК Новый век» подтвердило указанную информацию.

Таким образом, на момент предоставления ... земельного участка площадью 106 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:50:010411:912, разрешенным использованием «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения», местоположением: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, район дома 139а, ... являлась представителем ООО «СК Новый век» и действовала в интересах указанного Общества.

Исходя из изложенного, предоставление ... указанного земельного участка имело конкретную цель – впоследствии в обход конкурсных процедур предоставить его ООО «СК Новый век».

11.03.2015 Комитет заключил с ООО «СК «Новый век» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, согласно которому преамбула договора аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014 стала изложена в новой редакции – вместо ... арендатором стало ООО «СК «Новый век».

12.03.2015 ООО «СК Новый век» подало в адрес Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Саратовской области заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:50:010411:912 с «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения» на «многоквартирные дома многоэтажные».

23.03.2015 в адрес комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области поступило заявление ООО «СК Новый век» о внесении изменений в договор аренды № 11646/1 от 16.12.2014 на основании кадастровой выписки от 19.03.2015 № 64/201/2015-190139.

01.04.2015 Комитет заключил с ООО «СК «Новый век» дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 1164/1 от 16.12.2014, согласно которому п. 1.4 раздела 1 договора «Предмет договора» стал изложен в новой редакции: «Земельный участок предоставляется для использования «многоквартирные дома многоэтажные». Приведенное описание именуется в дальнейшем «разрешенным использованием»»; п. 2.1 раздела 2 договора «Арендная плата и порядок расчетов» в следующей редакции: «Арендная плата за пользование переданным в аренду земельным участком устанавливается в размере 117 рублей 63 копеек в квартал».

При этом, согласно письму Комитета (исх. № 01-09/5730 от 04.07.2017), Комитетом был проработан вопрос правомерности внесения изменений в договор аренды земельного участка, касающихся изменения вида разрешенного использования. Письмом от 23.03.2015 № 75/02-03 получено заключение комитета правового обеспечения администрации Энгельсского муниципального района, где разъясняется, что администрация Энгельсского муниципального района не вправе ограничивать физических или юридических лиц в правах, предусмотренных ч. 3 ст. 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ».

Таким образом, администрация Энгельсского муниципального района Саратовской области располагала информацией о намерении ООО «СК Новый век» изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:50:010411:912. Кроме того, администрация Энгельсского муниципального района Саратовской области фактически дала свое согласие на данное изменение.

В соответствии со ст. 1 ЗК Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Статьей 7 ЗК Российской Федерации произведено подразделение земель на категории и определено, что эти земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель

определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Статьей 85 ЗК Российской Федерации установлено, что порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Земельные участки могут использоваться в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования (ч. 1 и ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 7 ЗК Российской Федерации возможность самостоятельного выбора разрешенного использования земельных участков поставлена законодателем в зависимость от видов использования, предусмотренных зонированием территорий. Данное положение конкретизировано в п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрено, что без дополнительных разрешений и согласования правообладателями выбираются основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в градостроительных регламентах, которые вместе с положениями об изменении таких видов являются составной частью Правил землепользования и застройки территорий.

Исходя из п. 1 ст. 41 ЗК Российской Федерации арендаторы земельных участков вправе осуществлять права собственников земельных участков, установленные ст. 40 ЗК Российской Федерации, в том числе возводить жилые, производственные,

культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Существенным обстоятельством, имеющим значение для данного дела, является то, что ЗК РФ предусмотрен особый порядок предоставления земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

ЗК РФ различает предоставление земельных участков для строительства (статьи 30 - 32), для целей, не связанных со строительством (статья 34), для эксплуатации построенных зданий, строений и сооружений (статья 36), при этом различие целей определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков.

В силу части 1 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

На основании пункта 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 "Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности", вступившей в силу с 01.10.2005.

В статье 30.1 ЗК РФ установлены особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 1 статьи 30.1 ЗК РФ земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей жилищного строительства может быть приобретен исключительно на торгах.

Приобретение прав на земельный участок в ином порядке (путем подписания дополнительных соглашений, изменяющих цель предоставления участка, вид разрешенного использования) законодательством не предусмотрено.

Согласно части 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения.

В силу п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Порядок внесения изменения в гражданско-правовой договор регламентируется гл. 29 ГК Российской Федерации. По общему правилу основанием внесения изменений в действующий договор с учетом принципа свободы договора (ст. 1, 421 ГК Российской Федерации) является взаимное волеизъявление сторон сделки. Нормами поименованной главы ГК Российской Федерации закреплены также основания и условия удовлетворения судом требования о внесении изменений в договор в принудительном порядке.

Согласно п. 1 ст. 615 ГК Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Нахождение земельного участка, переданного в аренду, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами само по себе не означает, что любое лицо, получившее участок в аренду с одним видом разрешенного использования может по своему усмотрению выбрать другой вид разрешенного использования изменить его и использовать по своему усмотрению.

Произвольное, не основанное на нормах действующего законодательства и противоречащее условиям договора, изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

В соответствии с п. 1 и 2 ст. 451 ГК Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии

одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Согласно п. 4 ст. 451 ГК Российской Федерации изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

В силу 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.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под конкуренцией понимается 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.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц,

своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Из статьи 16 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении установленного в ней запрета является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Предоставление возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту в нарушение установленной федеральным земельным законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «СК Новый век» было поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Изменение условий договора аренды в указанной части без проведения аукциона противоречит положениям ст. 615 ГК РФ, ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, является, по сути, схемой, в соответствии с которой застройщики экономят финансовые средства при покупке или земельных участков или права на заключение договора аренды, а бюджет соответствующего уровня эти средства недополучает.

На основании вышеизложенного, доводы Администрации, Комитета, ООО «СК Новый век» и ... о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:50:010411:912 с «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения» на «многоквартирные дома многоэтажные», не могут быть приняты во внимание.

Согласно информации, представленной ООО «СК Новый век» (вх. № 3512 от 24.07.2017), 30.12.2016 администрацией Энгельсского муниципального района Саратовской области ООО «СК Новый век» было выдано разрешение № 64-RU64538109-51-2016 на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с которым Администрация разрешила ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – многоэтажной жилой застройки в границах улиц Маяковского-Степная в г. Энгельсе Саратовской области, б/с 16А, б/с 16Б. Указанный многоквартирный жилой дом был построен на земельных участках со

следующими кадастровыми номерами: 64:50:010411:1265, 64:50:010411:912 (спорный земельный участок), 64:50:010411:643, 64:50:010411:169, 64:50:010411:34, 64:50:010411:625, 64:50:010411:621.

При этом, земельный участок с кадастровым номером 64:50:010411:1265 был приобретен ООО «СК Новый век» на основании договоров купли-продажи от 08.07.2014, заключенного с ..., от 14.05.2015, заключенного с ..., от 14.05.2015, заключенного с ..., от 14.05.2015, заключенного с ..., от 23.01.2015, заключенного с ...

Земельный участок с кадастровым номером 64:50:010411:643 был приобретен ООО «СК Новый век» на основании договора № 007354 И-Р купли-продажи земельного участка от 24.01.2013, заключенного с Комитетом.

Земельный участок с кадастровым номером 64:50:010411:169 был приобретен ООО «СК Новый век» на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.04.2013, заключенного с ...

Указанные земельные участки располагаются рядом друг с другом.

Таким образом, ООО «СК Новый век», имея в собственности три земельных участка, расположенных рядом с земельным участком с кадастровым номером 64:50:010411:912, изначально планировало использовать указанный земельный участок для жилищного строительства.

В силу ч. 2 ст. 11 ЗК РФ предусмотрено, что органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 24 Устава Энгельсского муниципального района, принятого на референдуме 22.12.1996, Администрация наделена, в том числе, следующими полномочиями по решению вопросов местного значения: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в собственности Энгельсского муниципального района, в порядке, определенном решениями Собрания депутатов Энгельсского муниципального района.

В силу п. 2.1 Положения о Комитете, являющегося приложением № 2 к решению Собрания депутатов Энгельсского муниципального района от 22.12.2016 № 89/08-05, основными задачами Комитета являются, в том числе обеспечение эффективного управления, распоряжения муниципальным имуществом и его рационального использования; осуществление контроля за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, а также переданного в установленном порядке другим лицам (в аренду, безвозмездное пользование, залог, доверительное управление) или внесенного в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ; координация деятельности органов администрации Энгельсского муниципального района, муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, организация взаимодействия по указанным вопросам с соответствующими территориальными подразделениями федеральных органов и органов государственной власти Саратовской области.

Администрация и Комитет являются органами, которые в силу возложенных на них полномочий, обязаны правильно применять и соблюдать действующее законодательство.

Несмотря на наличие законодательно установленных полномочий по распоряжению земельными участками, обязанности по соблюдению законов, а также наличие прав, предоставленных договором №11646/1 от 16.12.2014, Администрация и Комитет не предприняли никаких мер по устранению нарушений земельного законодательства.

Более того, своими действиями по выдаче ООО «СК Новый век» разрешений на строительство многоквартирных жилых домов Администрация продолжала нарушать действующее законодательство.

Приняв на себя права и обязанности по договору № 11646/1 от 16.12.2014, ООО «СК Новый век» как арендатор выразило свое согласие на использование земельного участка с определенным видом разрешенного использования, тем самым реализовав свое право, предусмотренное п. 3 ст. 85 ЗК РФ.

ООО «СК Новый век» как арендатор не вправе изменять договор аренды в одностороннем порядке и не может обязать Администрацию, как собственника земельного участка, а также Комитет, выступающий арендодателем по договору аренды, изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка по выбору арендатора.

В свою очередь у Администрации и Комитета отсутствуют обязанности изменять вид разрешенного использования земельного участка по требованию арендатора, при условии того, что предоставление земельного участка с новым видом разрешенного использования может осуществляться только путем проведения торгов.

Произвольное, не основанное на нормах действующего законодательства и противоречащее условиям договора изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

Данная правовая позиция сформулирована в решениях Арбитражного суда Саратовской области по делам № А57-13657/2014 и № А57-12504/2014, а также в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 08.09.2016 № 308-КГ16-10527; Определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2016 № 305-КГ16-7295; Определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 № 307-ЭС15-10839; Определении Верховного Суда Российской Федерации от 30.09.2015 № 310-ЭС15-12338; Определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.08.2013 № 56-КГ13-5; Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 1756/13; Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.04.2013 № 1756/13; Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2013 № ВАС-3162/13; Определении высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.08.2011 № ВАС-9901/11.

В данном случае товарным рынком, на котором присутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, является рынок жилищного строительства.

В рамках рассмотрения дела № 5-26/ов Комиссией Саратовского УФАС России был проведен анализ состояния конкуренции в необходимом объеме, в результате которого было установлено, что рынок жилищного строительства является конкурентным.

Так, в соответствии с письмом Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области (исх. № ОР-66-12/574-ТС от 08.09.2017) на 01.01.2015 на территории Саратовской области имелось 2122 организации, заявивших при государственной регистрации в качестве основного вида деятельности выполнение работ по строительству зданий и 7658 организаций, заявивших при государственной регистрации указанный вид деятельности в качестве неосновного. По состоянию на 01.01.2016 на территории Саратовской области организаций, заявивших при государственной регистрации в качестве основного вида деятельности выполнение работ по строительству зданий было 1999 и 7988 организаций, заявивших при государственной регистрации указанный вид деятельности в качестве неосновного.

Временным интервалом анализа состояния конкуренции явился следующий интервал – с 08.08.2014 по 20.09.2017.

Географическими границами исследуемого рынка явились границы Саратовской области.

Продуктовыми границами исследуемого рынка явились работы по жилищному строительству.

Таким образом, Комиссия Саратовского УФАС России по рассмотрению дела № 5-26/ов о нарушении антимонопольного законодательства приходит к выводу, что Администрацией, Комитетом и ООО «СК Новый век» было заключено устное соглашение, заключение и участие в котором привели к ограничению конкуренции, а в частности к ограничению доступа хозяйствующих субъектов на товарный рынок жилищного строительства, что является нарушением п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Действия Администрации, Комитета и ООО «СК Новый век», в результате которых был изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:50:010411:912 с «сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения» на «многоквартирные дома многоэтажные», не были самостоятельными или случайными. Напротив, они являются следствием заключения и участия в антиконкурентном соглашении, направленном на фактическом предоставлении ООО «СК Новый век» земельного участка для строительства многоквартирного дома без проведения торгов, что привело к ограничению конкуренции, а в частности к ограничению доступа хозяйствующих субъектов на товарный рынок жилищного строительства, что является нарушением требований действующего законодательства

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.06.2017 на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010411:912 зарегистрированы ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде залога.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия:

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Энгельсского муниципального района Саратовской области, комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области и ООО «Строительная компания «Новый век» нарушившими пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".
2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.
3. Передать материалы дела № 5-26/ов уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

В соответствии со статьей 52 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

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