

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отложении рассмотрения дела № 11

10 ноября 2016г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев дело № 11, возбужденное 25.08.2016г. по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска (630091, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА

При рассмотрении дела в действиях мэрии г. Новосибирска по делу № 11 установлено нарушение антимонопольного законодательства и принято заключение об обстоятельствах дела.

Согласно ч. 3 ст. 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия заключения об обстоятельствах дела, дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

В соответствии пп. 3 ч. 1.1 ст. 47, ч. 3 ст. 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

### ОПРЕДЕЛИЛА:

1.Отложить рассмотрение дела № 11 от 25.08.2016г.

2.Назначить рассмотрение дела № 11 на 08.12.2016г. в 10-00 часов.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 11

10 ноября 2016г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 11, возбужденное 25.08.2016г. по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34) ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии <.....>, представителей мэрии г. Новосибирска - <.....> доверенность № 01/40/03243 от 10.06.2016г.), <.....> (доверенность № 01/40/06713 от 30.12.2015г.), представителя ООО СК «Вира-Строй» - <.....> (доверенность от 29.09.2016г.), руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

Постановлением мэрии г. Новосибирска № 5556 от 30.06.2014г. «О предоставлении на торгах в форме аукциона для строительства земельного участка по ул. Заслонова в Дзержинском районе» принято решение о предоставлении комиссией по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений на торгах в форме аукциона для строительства земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:013135:31 по ул. Заслонова в Дзержинском районе с видом разрешенного использования: многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками.

На основании данного постановления земельный участок был выставлен на открытый аукцион. Информация о проведении торгов была опубликована на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – номер извещения № 150714/0149892/01.

Извещением о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Заслонова, предусмотрено, что вид разрешенного использования - многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками (извещение, опубликованное в Бюллетени органов местного самоуправления г. Новосибирска № 52 от 15.07.2014г.).

По результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Заслонова, победителем аукциона признано общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Вира-Строй» (далее – ООО СК «Вира-Строй») – Протокол о результатах аукциона № 376 от 19.08.2014г., с которым заключен Договор аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т.

В соответствии с данным договором мэрия г. Новосибирска в лице заместителя начальника управления по земельным ресурсам передала ООО СК «Вира-Строй» в аренду для строительства земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:013135:31 площадью 72069 кв.м.

Договор аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. определяем, что разрешенное использование земельного участка -

многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками. При этом установлено, что арендатор обязан эффективно использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием, предусмотренным в договоре.

19.12.2014г. ООО СК «Вира-Строй» обратилось в Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска с заявлением (исх. № 586А/14 от 15.12.2014г.) о внесении изменений в карту градостроительного зонирования территории г. Новосибирска Правил землепользования и застройки г. Новосибирска по земельному участку с кадастровым номером 54:35:013135:31, общей площадью 72 069 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Заслонова в Дзержинском районе, с переводом зоны Ж-2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами) в зону Ж-1 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности).

Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 31.03.2015г. № 1315 «О внесении изменений в приложение 2 к решению Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска», утверждено изменение жилой зоны застройки на зону застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1).

Согласно таблице видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска») вид разрешенного использования - многоквартирные малоэтажные дома (1 - 4 этажа), в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками, относится к территориальной зоне Ж-2, а вид разрешенного использования - многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками – Ж-1.

На основании заявления директора ООО СК «Вира-Строй» о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 02.09.2014 № 119320т, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска об изменении вида разрешенного использования земельного участка с КН 54:35:013135:31 на «многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции» было заключено дополнительное соглашение от 15.03.2016г. № 1.

Дополнительным соглашением № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. вид разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду по результатам открытого аукциона, был изменен. Так, в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. п. 1.3 изложен в следующей редакции: разрешенное использование: многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены ст. 39.8

Земельного кодекса Российской Федерации, введенной Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступившей в силу 01.03.2015г.

В соответствии с ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Таким образом, заключение Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г., изменяющего вид разрешенного использования земельного участка, противоречит положениям действующего законодательства и не могло быть осуществлено на основании прямого запрета, установленного ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Соглашение, нарушающее требования законодательства, имеет признаки недействительности сделки в части в соответствии с положениями гражданского законодательства.

Согласно Аналитическому отчету по результатам обзора состояния конкуренции на рынках строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) за период с 2014г. по 1 квартал 2016г. рынки строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) домов не являются взаимозаменяемыми, а, следовательно, должны рассматриваться как два разных товарных рынка.

Таким образом, продуктовые границы исследуемых товарных рынков определены как «Рынки строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) домов».

ООО СК «Вира-Строй» не имеет объектов малоэтажного строительства и осуществляет деятельность на рынке многоэтажного строительства (строительство более 4 этажей).

Изменение мэрией г. Новосибирска разрешенного вида использования земельного участка, позволяющего осуществить строительство многоквартирных домов большей этажности, ставит ООО СК «Вира-Строй» в преимущественное положение на рынке строительства многоэтажных домов (14-18этажей).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ 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.

Таким образом, в действиях мэрии г. Новосибирска в лице Управления по земельным ресурсам мэрии г. Новосибирска установлен факт нарушения антимонопольного законодательства, выразившийся в заключении Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. с ООО СК «Вира-Строй», изменяющего вид разрешенного использования земельным участком, и ставящего в преимущественное положение на рынке строительства жилых домов смешанной этажности, то есть многоквартирных домов 14-18этажей, в нарушение положений земельного законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к нарушению ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».