

РЕШЕНИЕ

по делу № 40/05-13

г. Киров

Резолютивная часть решения оглашена 26 августа 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 03 сентября 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <...> – зам. руководителя управления, Членов Комиссии – <...> – начальника отдела контроля органов власти, <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

В присутствии:

<...> – представителя Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова по доверенности от 21.11.2012,

<...> – представителя ООО «СоюзСтрой» по доверенности от 26.02.2013,

рассмотрев дело № 40/05-13 по признакам нарушения Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова (610000, г. Киров, ул. Воровского, 39) и ООО «СоюзСтрой» (610017, г. Киров, ул. М.Гвардии, 63) ст. 16 Федерального Закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

Прокуратурой Первомайского района г. Кирова в адрес Кировского УФАС России были направлены материалы проверки для оценки действий на наличие сговора между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова и ООО «СоюзСтрой» при заключении соглашения от 02.09.2011 о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-01/404/2008-570 от 01.10.2008 г.

На основании распоряжения заместителя главы администрации г. Кирова от 16.07.2008 № 829-зр ООО «СоюзСтрой» предоставлен в аренду земельный участок № 43:40:000626:13, расположенный по адресу: г. Киров, Первомайский район, ул. Клубная, 13, для строительства объекта (здание торгово-офисного назначения), с предварительным согласованием места размещения объекта.

18.08.2008 на основании указанного распоряжения УДМС г. Кирова с ООО «СоюзСтрой» заключен договор аренды данного земельного участка. В соответствии с ч. 5 ст. 30 Земельного кодекса РФ торги на право заключения договора аренды не проводились.

02.09.2011 УДМС г. Кирова и ООО «СоюзСтрой» заключили соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-01/404/2008-570 от

01.10.2008 г, в соответствии с которым п. 1.3 договора аренды изложен в следующей редакции: «Данный земельный участок предоставляется для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (строительство)».

Соглашение зарегистрировано в Управлении Росреестра по Кировской области 30.09.2011 года.

В материалы дела также предоставлены разрешения на строительство от 28.10.2011 № RU43306000-276 и от 26.07.2012 № RU43306000-215.

В результате рассмотрения поступивших материалов, было установлено, что в действиях управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «СоюзСтрой» усматриваются признаки нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции в связи с заключением соглашения от 02.09.2011 о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-01/404/2008-570 от 01.10.2008.

В соответствии с п. 1.7 «Положения о департаменте муниципальной собственности администрации г. Кирова», утв. Решением Кировской городской Думы от 26.09.2012 № 6/9 Департамент является правопреемником по всем правам и обязанностям управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова.

Учитывая изложенное в отношении Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова и ООО «СоюзСтрой» было возбуждено производство по делу по признакам нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Определением от 20.06.2013 дело № 40/05-13 было назначено к рассмотрению на 18.07.2013 в 09 часов 15 минут.

Определением от 18.07.2013 рассмотрение дела, в связи с поступившим ходатайством, а также необходимостью получения дополнительных доказательств, было отложено на 26.08.2013 в 09 часов 15 минут.

26.08.2013 на заседании Комиссии представителем Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова было заявлено устное ходатайство об отложении рассмотрения дела до принятия судебного акта судом кассационной инстанции по аналогичному делу. Указанное ходатайство было отклонено.

Ответчики по делу представили запрашиваемые документы и пояснения.

В своих пояснениях от 04.07.2013 Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова сообщил, что земельный участок с кадастровым номером 43:40:000626:13 по адресу: г. Киров, ул. Клубная, д. 13 был предоставлен в аренду на основании распоряжения заместителя главы администрации города Кирова от 16.07.2008 № 829-зр ООО «СоюзСтрой» для строительства здания торгово-офисного назначения.

На основании вышеуказанного постановления управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова с ООО «СоюзСтрой» был заключен договор аренды № 56555 от 18.08.2008. Договор аренды зарегистрирован

01.10.2008 в установленном законом порядке, регистрационный номер <...> -43-01/404/2008-570.

На основании заявления ООО «СоюзСтрой» управлением (комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова с Обществом, как с собственником незавершенного строительством объекта, 02.09.2011 было согласовано соглашение о внесении изменений в договор аренды № 56555 от 18.08.2008 земельного участка с кадастровым номером 43:40:000626:13 по изменению цели предоставления земельного участка с «для строительства здания торгово-офисного назначения» на «для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения».

Соглашение о внесении изменений в договор аренды зарегистрировано 30.09.2011 в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, что в свою очередь подтверждает факт того, что соглашение об изменении цели предоставления земельного участка не противоречит нормам действующего законодательства.

ООО «СоюзСтрой» в своих письменных пояснениях указывает на отсутствие признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Между УДМС города Кирова и ООО «СоюзСтрой» заключен договор аренды земельного участка от 18.08.2008 года № 56555, зарегистрирован 01.10.2008 г., номер регистрации 43-43-01/2008-570.

Согласно указанному договору в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 43:40:000626:13 (У0626-015). В соответствии с п. 1.3 Договора земельный участок предоставлен для размещения здания торгово-офисного назначения (строительство).

29.11.2010 г. ООО «СоюзСтрой» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства – здание торгово-офисного назначения, адрес объекта: Кировская область, г. Киров, Первомайский район, ул. Клубная, д. 13, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 ноября 2010 года сделана запись регистрации № 43-43-01/633/2010-466.

На основании распоряжения главы администрации между УДМС города Кирова и ООО «СоюзСтрой» подписано дополнительное соглашение от 02.09.2011 о внесении изменений в договор аренды земельного участка, зарегистрировано 30.09.2011 г., номер регистрации 43-43-01/380/2011-978.

В соответствии с дополнительным соглашением пункт 1.3 договора аренды изложен в следующей редакции: данный земельный участок предоставляется для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (строительство).

Таким образом, в результате согласования и разрешения Арендодателем изменения разрешенного вида использования земельного участка дополнительным соглашением от 02.09.2011 содержание договора аренды приведено в соответствие с измененным видом разрешенного использования земельного участка, при этом новое предоставление земельного участка в аренду

не осуществляется.

В этом случае договор аренды и соглашение о внесении в него изменений определяют права по использованию уже предоставленного земельного участка, на котором находится объект недвижимости, принадлежащий ООО «СоюзСтрой» на праве собственности.

Законом предусмотрена продажа земельных участков для жилищного строительства или права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, т.е. закон предусматривает порядок предоставления земельного участка, однако в данном случае дополнительным соглашением изменено разрешенное использование земельного участка, на котором зарегистрирован объект незавершенного строительства.

В настоящее время ООО «СоюзСтрой» осуществлено строительство дома по адресу: г. Киров, ул. Клубная, д. 13, заключены договоры участия в долевом строительстве с физическими лицами и ОАО «КРИК», муниципальные контракты с Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова.

Таким образом, ООО «СоюзСтрой» считает, своими действиями не нарушало законодательство, дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды заключено с согласия УДМС города Кирова, после проведенной правовой экспертизы.

Заслушав пояснения, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

ООО «СоюзСтрой» на имя заместителя главы администрации города Кирова было направлено письмо от 13.06.2007 № 007 (вх. № 21-09-2369 от 28.06.2007). В указанном обращении директор ООО «СоюзСтрой» просил предоставить земельный участок площадью 3000 кв.м. для строительства здания торгово-офисного назначения по адресу г. Киров, пос. Коминтерновский, юго-западный угол пересечения улиц Клубной и П.Корчагина.

Данное обращение было рассмотрено на комиссии администрации города Кирова по выбору земельных участков. Согласно выписке из протокола № 314 от 20.07.2007 было принято решение о возможности размещения объекта – здания торгово-офисного назначения на земельном участке по ул. Клубной и сборе исходно-разрешительной документации, необходимой для выбора земельного участка. На основании данного решения был составлен акт о выборе земельного участка от 09.08.2007 № 21-09-2369 и получены необходимые согласования.

Распоряжением заместителя главы администрации города Кирова от 28.04.2008 № 350-зр был утвержден «Акт о выборе земельного участка» от 09.08.2007 № 21-09-2369, а также предварительно согласовано ООО «СоюзСтрой» место размещения объекта (здание торгово-офисного назначения) на земельном участке № 43:40:000626:0012А (У0626-015).

Указанным распоряжением определены следующие характеристики участка: месторасположение – ул. Клубная, 13; площадь – 3466 кв. м; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – размещение объектов, предусмотренных в зоне застройки многоэтажными жилыми домами; фактическое

использование (вид разрешенного использования) – здание торгово-офисного назначения.

По кадастровому паспорту от 06.06.2008, земельный участок № 43:40:000626:13 имеет разрешенное использование – размещение объектов, предусмотренных в зоне застройки многоэтажными жилыми домами; фактическое использование – здание торгово-офисного назначения.

Распоряжением заместителя главы администрации города Кирова от 16.07.2008 № 829-зр «О предоставлении ООО «СоюзСтрой» земельного участка № 43:40:000626:13 в аренду для строительства объекта (здание торгово-офисного назначения) по ул. Клубной, 13, Первомайского района г. Кирова» ООО «СоюзСтрой» в соответствии со статьей 32 Земельного кодекса РФ предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 43:40:00626:13 (У0626-015).

Указанным распоряжением установлены характеристики земельного участка с кадастровым номером 43:40:00626:13 аналогичные характеристикам, указанным в распоряжении от 28.04.2008 № 350-зр.

18.08.2008 года между Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «СоюзСтрой» заключен договор № 56555 аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000626:13 (У0626-015). В соответствии с пунктом 1.3. договора аренды земельный участок предоставляется для размещения здания торгово-офисного назначения (строительство).

Договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) 01.10.2008 года за № 43-43-01/404/2008-570.

Торги на право заключения договора аренды не проводились.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 30 ЗК РФ.

Процедура предоставления земельного участка ООО «СоюзСтрой» соответствует процедуре предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

29.11.2010 за ООО «СоюзСтрой» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства – здание торгово-офисного назначения, назначение: нежилое, площадь застройки 17 кв.м., степень готовности 1%, лит. 0100, адрес объекта: Кировская область, г. Киров, Первомайский район, ул. Клубная, д. 13 с кадастровым номером 43:40:000626:13:33:401:002:000263270:0100 (свидетельство 43-АВ 457628).

23.08.2011 ООО «СоюзСтрой» на имя начальника Управления по делам муниципальной собственности было направлено письмо. В указанном обращении директор Общества просит внести изменения в условия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000626:13, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Клубная, д. 13, в части предоставления земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения.

02.09.2011 между Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «СоюзСтрой» заключено соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-01/404/2008-570 от 01.10.2008 г., которым с 23.08.2011 были внесены изменения, в частности п. 1.3 договора аренды изложен в следующей редакции: «Данный земельный участок предоставляется для размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (строительство)».

Соглашение зарегистрировано в Управлении Росреестра по Кировской области 30.09.2011 года за № 43-43-01/380/2011-978.

Таким образом, с момента, указанного в соглашении от 02.09.2011 года срока с 23.08.2011 года, стороны договора аренды договорились изменить цель предоставления земельного участка со строительства нежилого объекта на строительство объекта жилищного строительства.

Администрацией муниципального образования «Город Киров» ООО «СоюзСтрой» были выданы разрешения на строительство многоквартирного жилого дома от 28.10.2011 № RU43306000-276 и от 26.07.2012 № RU43306000-215.

Статьей 7 Земельного кодекса РФ установлено, что 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, таким образом, разрешенное использование земельного участка влияет на его правовой режим, в том числе на возможность и на порядок его предоставления в аренду для строительства.

Градостроительный кодекс РФ допускает изменение вида разрешенного использования земельного участка (статья 37 ГрК РФ), однако данная процедура находится в сфере градостроительного регулирования и не может нарушать установленный Земельным кодексом РФ порядок предоставления земельного участка для соответствующего вида использования.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ земельные участки для жилищного строительства из земель находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. 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 настоящего Кодекса.

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

Комиссия УФАС приходит к выводу о том, что статья 30.1 Земельного кодекса РФ устанавливает особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства. Приобретение прав на земельный участок в ином порядке (путем подписания дополнительного соглашения, изменяющего цель предоставления земельного участка, вид разрешенного использования) законом не предусмотрено.

В связи с заключением соглашения от 02.09.2011 года ООО «СоюзСтрой» получило возможность осуществления жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 43:40:000626:13 без необходимости участия в торгах для получения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для целей жилищного строительства.

В соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению 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.

Согласно пункту 8 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" под дискриминационными условиями понимаются условия допуска на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

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 «СоюзСтрой» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Доводы ООО «СоюзСтрой» об отсутствии факта нарушения в связи с нахождением на земельном участке объекта незавершенного строительства, о том, что никакое лицо, кроме как собственник данного объекта недвижимости, в любом случае не имело бы возможности приобрести право пользования земельным участком с кадастровым номером 43:40:000626:13 отклонены комиссией Кировского УФАС как необоснованные, на том основании, что Федеральным законом от 18.12.2006 года № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» пункт 15 ст. 2 Федерального закона

от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» изложен в новой редакции, согласно которой до 30.12.2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, при одновременном соблюдении следующих условий: соглашение заключено с таким лицом до 30.12.2004; соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

В данном случае таких обстоятельств комиссией Кировского УФАС не установлено.

При оценке данных доводов комиссия исходит из процедуры предоставления земельного участка – с предварительным согласованием места размещения объекта, которая в рассматриваемый период времени могла быть только в отношении объектов нежилого строительства.

Более того, как следует из свидетельства о регистрации права на незавершенный строительством объект, на земельном участке было осуществлено незавершенное строительство здания торгово-офисного назначения.

Оценив материалы дела, Комиссия УФАС приходит к выводу о том, что обстоятельства настоящего дела свидетельствуют о наличии договоренности между Управлением по делам муниципальной собственности города Кирова и ООО «СоюзСтрой», содержащейся в соглашении от 02.09.2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка регистрационный номер <...> -43-01/404/2008-570 от 01.10.2008 г., в том значении, которое указано в п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции, и не допустимого в соответствии со ст. 16 Закона о защите конкуренции, поскольку оно может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При решении вопроса о возможности устранения нарушений антимонопольного законодательства комиссия Кировского УФАС, изучив представленные в дело материалы, в том числе договоры долевого строительства, приходит к выводу о том, что в данном случае устранение последствий нарушения путем выдачи предписания невозможно.

При рассмотрении настоящего дела комиссией УФАС установлено, что Положение об Управлении (комитете) по делам муниципальной собственности города Кирова признано утратившим силу решением Кировской городской Думы от 26.09.2012 № 6/9, которым одновременно утверждено Положение о Департаменте муниципальной собственности администрации города Кирова.

В соответствии с п. 1.7 Положения о департаменте муниципальной собственности

администрации города Кирова, утвержденного решением Кировской городской Думы от 26.09.2012 № 6/9, Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова является правопреемником по всем правам и обязанностям управления (комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова.

В связи чем, комиссия признает факт нарушения антимонопольного законодательства Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова.

Руководствуясь статьей 16, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова и ООО «Союз Строй» статьи 16 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившийся в соглашении от 02.09.2011 о внесении изменений в договор аренды земельного участка рег. № 43-43-01/404/2008-570 от 01.10.2008, поскольку данным соглашением созданы необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых ООО «СоюзСтрой» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нежели другие хозяйствующие субъекты, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Департаменту муниципальной собственности администрации города Кирова и ООО «Союз Строй» не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ в

трехмесячный срок.