

Решение по делу №85

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 29 июля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 01 августа 2014 г.

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

Председатель Комиссии: «» – заместитель руководителя;

Члены Комиссии:

«» – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

«» – ведущий специалист-эксперт отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

«» – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

«» – директора ООО «Домострой», действующего на основании приказа (распоряжения) о приеме работника на работу от 06.08.2013 г. № 54,

«» – представителя ООО «Домострой», действующего на основании доверенности от 22.07.2014 г. № 2,

«» - представителя Департамента строительства и архитектуры Брянской области, без надлежащим образом оформленных полномочий,

в отсутствие представителей управления имущественных отношений Брянской области, уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев материалы дела №85 по признакам нарушения управлением имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская обл., г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), полученные от управления имущественных отношений Брянской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской, ООО «Домострой», в рамках обращения Департамента строительства и архитектуры Брянской области от 17.06.2014 г. № 811/1-ДС (входящий Брянского УФАС России от 17.06.2014г. № 5240) о направлении обращения председателя Общественного совета при Правительстве Брянской области по вопросам развития автомобильных дорог и дорожной деятельности «» от 7 мая 2014 г. к первому заместителю Председателя Правительства Российской Федерации «» по вопросу строительства жилого дома по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, 58, с просьбой провести проверку предоставления ООО «Домострой» в

аренду земельного участка для строительства без проведения торгов, установила следующее.

Администрацией г. Брянска, в лице Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Брянска был заключен договор от 03.12.1996 г. № 3722 с ЗАО «Вита Брянск 2» о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, по которому предоставлялся земельный участок площадью 4190 кв.м. (четыре тысячи сто девяносто квадратных метров), расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, д/н участок ч. 3 (в последствии – дом № 58). Цель предоставления земельного участка: для эксплуатации платной автостоянки. Категория земель: земли городской застройки (другие застроенные территории).

04.07.2005 г. ООО «Вита Брянск 2» уступило свои права и обязанности по договору об уступке прав по договору аренды ООО «Система». 15.12.2008 г. управление имущественных отношений Брянской области, на основании Положения об управлении имущественных отношений Брянской области, приказа № 12-п от 07.02.2008 г., заключило дополнительное соглашение к договору аренды № 03722 от 03.12.1996 г. земельного участка с ООО «Система».

05.07.2011 г. ООО «Система» уступило права аренды земельного участка ООО «Домострой» по договору уступки прав по договору аренды земли. 06.10.2011 г. управление имущественных отношений Брянской области (далее – Управление), на основании приказа № 163-п от 15.07.2009 г. заключило дополнительное соглашение с ООО «Домострой», в котором были внесены изменения в договор от 03.12.1996 года № 3722. Согласно п.1 указанного дополнительного соглашения изменялся предмет договора: для использования в целях: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей.

Вместе с тем, предоставление земельных участков для строительства объектов жилого назначения осуществляется в особом порядке. Так, частью 2 статьи 30.1 ЗК РФ предусмотрено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

Документы, свидетельствующие о соблюдении установленного ч.2 ст. 30.1 Земельным кодексом РФ порядка предоставления земельных участков для целей, связанных с жилищным строительством, Управлением не представлены.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/018/2014-984 от 03.07.2014 г. зарегистрированы договоры долевого участия.

В ходе рассмотрения дела представитель ООО «Домострой» «» представил документы с обоснованием позиции ООО «Домострой» и пояснил следующее:

1. ООО «Домострой» не нарушало законодательство Российской Федерации, так как у него заключен договор аренды земельного участка и срок основного договора (в соответствии с дополнительным соглашением от 15.12.2008 г. к договору аренды № 3722 от 03.12.1996 г. земельного участка, находящегося в государственной собственности) установлен до 01.11.2057 г., следовательно, если бы управление имущественных отношений Брянской области провело аукцион, то

были бы нарушены права ООО «Домострой». Изменение разрешенного вида использования земельных участков не является первичным предоставлением, и стало следствием принятия решения органа местного самоуправления, не являющегося арендодателем земельного участка, следовательно процедура изменения разрешенного использования не была нарушена.

2. Имеется определение Арбитражного суда Брянской области от 24.03.2014 г. по делу № А09-11645/2013 по иску Первого заместителя прокурора Брянской области к управлению имущественных отношений Брянской области и ООО «Домострой» о признании недействительным данного дополнительного соглашения от 06.10.2011 г. к договору аренды земельного участка № 3722 от 03.12.1996 г. Так, определением Арбитражного суда Брянской области принят отказ Первого заместителя прокурора Брянской области от исковых требований, на основании вышеуказанного, данное дело о нарушении антимонопольного законодательства также подлежит прекращению.

Изучив материалы дела №85, а также представленные в рамках рассмотрения дела документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Доводы представителя ответчика ООО «Домострой» «» о том, что в рассматриваемом случае изменение разрешенного вида использования земельного участка не является первичным предоставлением участков и применять положения ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации не требуется, а также что изменение разрешенного использования земельного участка стало следствием принятия решения органа местного самоуправления, не являющегося арендодателем земельных участков, являются несостоятельными и во внимание Комиссией не могут быть приняты в виду следующего.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, регулируются положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, предоставление земельных участков для строительства объектов жилого назначения осуществляется в особом порядке, предусмотренном частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для жилищного строительства предполагает проведение аукциона, направленного на обеспечение равного доступа к земельным участкам всех заинтересованных лиц, осуществляющих деятельность в этой сфере.

Земельный кодекс Российской Федерации определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством. Таким образом, при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору аренды арендодатель (Управление) связан установленным порядком

предоставления земельных участков для тех или иных целей использования. Предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется с учетом процедур, предусмотренных ч.2 [ст. 30.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а именно путем проведения аукциона, которые Управлением соблюдены не были.

Положения вышеуказанного заключенного договора № 3722 от 03.12.1996 г. предусматривают предоставление земельного участка с целевым использованием такого земельного участка, которое не связано с жилищным строительством. Таким образом, изменение целевого использования земельного участка с предусмотренного договором для целей, не предусматривающих жилищное строительство, на жилищное, свидетельствуют о неправомерности внесения в вышеуказанный договор аренды изменений в части целевого использования участка, что направлено в обход процедуры аукциона - императивно установленной Земельным кодексом РФ процедуры предоставления земельного участка под жилищное строительство.

Довод представителя ответчика ООО «Домострой» «» о вступившем в законную силу определении Арбитражного суда Брянской области от 24.03.2014 г. по делу № А09-11645/2013, и о том, что соответственно дело о нарушении антимонопольного законодательства также подлежит прекращению, является несостоятельным и во внимание Комиссией не может быть принят в виду следующего.

Согласно вышеуказанному определению Арбитражного суда Брянской области, Первый заместитель прокурора Брянской области отказался от исковых требований, а Арбитражный суд Брянской области принял данный отказ ввиду того, что отказ от заявленного требования не противоречит законам и иным нормативным правовым актам, не ущемляет права и охраняемые законом интересы третьих лиц, следовательно, дело по существу Арбитражным судом Брянской области не рассматривалось.

Таким образом, действия Управления по заключению дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка нарушают положения ч.2 ст.30.1 Земельного кодекса РФ, поскольку вышеуказанное дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка заключено с конкретным хозяйствующим субъектом без проведения процедуры аукциона, что нарушает права лиц на рынке строительных услуг – потенциальных арендаторов, которые при соблюдении установленного данной нормой порядка предоставления земельного участка могли принять участие в торгах.

В связи с вышеизложенным Управлением в нарушение требований части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении с конкретным хозяйствующим субъектом ООО «Домострой» дополнительного соглашения от 06.10.2011 г. к договору аренды земельного участка № 3722 от 03.12.1996 г., были совершены действия, приводящие к недопущению и устранению конкуренции, что противоречит положениям части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, согласно которой органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Помимо этого, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 29.11.2011 г. №8799/11 не проведение торгов в тех случаях, когда требуется проведение торгов, 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.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении управления имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская обл., г. Брянск, бульвар Гагарина, 25),

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях управления имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская область, г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении с конкретным хозяйствующим субъектом ООО «Домострой» дополнительного соглашения от 06.10.2011 г. к договору аренды земельного участка от 03.12.1996 г. № 3722, изменяющего условие договора аренды в части разрешенного вида использования земельных участков на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей», без проведения процедуры аукциона, предусмотренной ч. 2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, что не допускается в соответствии с антимонопольным законодательством РФ.

2. Не выдавать управлению имущественных отношений Брянской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства РФ, поскольку между управлением имущественных отношений Брянской области и ООО «Домострой» заключено дополнительное соглашение от 06.10.2011 г. к договору аренды земельного участка от 03.12.1996 г. № 3722 и срок действия указанного договора № 3722 не истек.

3. Не направлять исковое заявление в Арбитражный суд Брянской области о признании недействительным дополнительного соглашения от 06.10.2011 г. к договору аренды земельного участка от 03.12.1996 г. № 3722, в целях недопущения нарушения прав и интересов лиц – участников долевого строительства, поскольку на основании разрешения на строительство № RU 32301000-2147 от 12.07.2013 г., разрешающего реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке площадью участка – 0,4190 га, расположенном по адресу: Брянская область, г. Брянск, Советский район, ул. Дуки, 58 (кадастровый номер земельного участка 32:28:0031303:4) ведется строительство 14-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения, с привлечением лиц – участников долевого строительства, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/018/2014-984 от 03.07.2014 г.

4. Передать соответствующему должностному лицу Брянского УФАС России материалы для принятия решения о возбуждении производства по делу об

административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

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

Председатель Комиссии: «»

Члены Комиссии: «»

«»

«»

