

31 марта 2015г.

г.Н.Новгород

Председатель Комиссии Нижегородского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства на основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области от 30.03.2015 №124 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции), в части предоставления земельного участка, в целях строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов,

УСТАНОВИЛ:

Нижегородское УФАС России рассмотрела жалобу Депутата пятого созыва Городской Думы города Сарова, направленную в адрес управления - ФАС России на действия органов местного самоуправления при предоставлении земельного участка ООО «Инвестстрой-Приволжье».

В результате анализа представленных документов установлено следующее.

На основании постановления главы администрации г. Сарова Нижегородской области (далее - Администрация) от 15.09.2008 № 2587 без проведения торгов между Администрацией и ООО «Инвестстрой-Приволжье» 19.09.2008 заключен договор аренды земельного участка № 0110-15/205 (далее - Договор) в отношении земельного участка, относящегося к категории земель - земли населенных пунктов, имеющий кадастровый номер <...> :60:010002:155, площадью 2484 кв.м, расположенный по адресу: г. Саров, ул. Куйбышева, севернее дома № 11 (далее - Земельный участок), для строительства здания административного назначения, сроком до 15.09.2011 (пункт 1.1 Договора).

В соответствии с разделом 3 Договора арендатор обязан использовать Земельный участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора и завершить строительство объекта и благоустройство территории в пределах участка в срок до 15.09.2011.

Дополнительным соглашением к Договору от 11.10.2011 в Договор внесены изменения в том числе:

- увеличен срок Договора - до 15.09.2013;
- изменен срок завершения строительства объекта и благоустройства территории в пределах Земельного участка - до 15.09.2013.

Дополнительным соглашением к Договору от 28.03.2013 в Договор внесены изменения, в соответствии с которыми изменен предмет договора, а именно:

- Земельный участок предоставляется для строительства многоквартирного жилого дома.

В целях разрешения вопроса равного доступа к земельным участкам Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусмотрены статьи 30, 30.1, 30.2 ЗК РФ, закрепляющие предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для целей строительства, жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее — Земельные участки) путем проведения торгов.

Исходя из положений пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков, в том числе для целей комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на аукционах.

Исключение составляет:

- предоставление земельных участков в безвозмездное срочное пользование для целей жилищного строительства победителю торгов в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;
- предоставление земельных участков жилищно-строительным кооперативам в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161 -ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- предоставление земельного участка единственному участнику указанного в пункте 2 статьи 30.1 ЗК РФ аукциона, если такой аукцион признан не состоявшимся;
- предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Положения пункта 2 статьи 30.1 ЗК РФ сформулированы как императивные и содержащий исчерпывающий перечень случаев, когда для предоставления земельного участка аукцион не проводится (за исключением индивидуального жилищного строительства - пункт 3 статьи 30.1 ЗК РФ).

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги представляют собой особый способ заключения договора, когда контрагент выбирается среди нескольких предложивших лучшую цену или лучшие условия, т.е. содержит принцип состязательности хозяйствующих субъектов, процедура проведения торгов позволяет выявить потенциальных желающих получить земельный участок.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что может привести к ограничению конкуренции.

На основании изложенного, предоставление земельного участка в целях строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) должно осуществляться исключительно путем проведения аукциона.

Действия органа местного самоуправления, связанные с изменением целевого назначения земельного участка для целей предоставления преимуществ конкретному лицу в обход торгов путем изменения предмета ранее заключенного с ним договора аренды земельного участка содержат признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии Нижегородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании приказа руководителя Нижегородского УФАС России от 30.03.2015 № 124 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства и в соответствии с частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 276-ФАС52-10/15 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (Нижегородская область, г.Саров, пр-т Ленина, д.20А) к рассмотрению **на 20 апреля 2015 года в 14⁰⁰** в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по следующему адресу: пл. Горького, д. 4/2, г. Нижний Новгород, 3 этаж, кабинет 305.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 276-ФАС52-10/15 в качестве ответчика Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова (Нижегородская область, г.Саров, пр-т Ленина, д.20А).
3. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации г.Сарова представить в Нижегородское УФАС России в срок до **15 апреля 2015 года** следующие документы и материалы:
 - письменные объяснения по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции;
 - иные документы, которые могут иметь значение для правильного рассмотрения настоящего дела.

Документы подаются в антимонопольный орган в подлиннике или в надлежащим образом заверенных копиях.

Явка ответчика по делу или его представителя (с доверенностью на участие в

рассмотрении дела) обязательна.

Председатель Комиссии