

## Решение по делу №45

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 11 июня 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 24 июня 2014 г.

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

Председатель Комиссии: <...> – руководитель Брянского УФАС России;

Заместитель председателя Комиссии: <...> – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и ЖКХ;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<...> – представителя ответчика управления имущественных отношений Брянской области, действующей на основании доверенности от 09.06.2014г. №7487,

<...> – представителя заинтересованного лица ООО «Перспектива», действующей на основании доверенности от 20.05.2014г. №20/05,

рассмотрев материалы дела №45 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, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (Управление Росреестра по Брянской области), ООО «Перспектива» в рамках обращения прокуратуры Брянской области от 08.04.2014г. №07-15-2014 (входящий Брянского УФАС России от 10.04.2014г. №3113) о направлении материалов проверки исполнения земельного законодательства при заключении управлением имущественных отношений Брянской области (далее - Управление) дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков по ул. Советской о/д 89 г. Брянска с ООО «Перспектива» с целью изменения их целевого использования под жилищное строительство без проведения аукциона установила следующее.

Управлением 10.02.2012г. был издан приказ №204 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ПИК» в аренду земельных участков, для организации строительной площадки, расположенных по адресу: Брянск г., Советский р-н, Советская ул., около дома 89» (далее – приказ от 10.02.2012г. №204), в соответствии с которым ООО «ПИК» предоставлены земельные участки из земель населенных пунктов сроком на три года, расположенные по адресу: г. Брянск, ул. Советская, около дома 89, для организации строительной площадки площадью 800 кв.м. с кадастровым номером 32:28:0030605:68 и площадью 1320 кв.м. с кадастровым номером 32:28:0030605:67.

На основании указанного приказа от 10.02.2012г. №204 с учетом публикации в периодическом печатном издании газете «Земельная газета», содержащей информационное сообщение о планируемом предоставлении указанных земельных участков для организации строительной площадки, без проведения процедуры торгов между Управлением (Арендодатель) и ООО «ПИК» (Арендатор) были заключены следующие договоры аренды земельных участков, не предусматривающие жилищное строительство, а именно:

- договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 15.02.2012г. №46225 (далее Договор №46225 от 15.02.2012г.),

- договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 16.02.2012г. №46236 (далее – Договор №46236 от 16.02.2012г.),

в соответствии с которыми ООО «ПИК» предоставлено 2 земельных участка площадью 1320 кв.м. и 800 кв.м. соответственно по адресу г. Брянск, ул. Советская, о/д 89 для использования в целях: для организации строительной площадки.

По условиям вышеуказанных Договоров №46225 от 15.02.2012г. и №46236 от 16.02.2012г. срок аренды земельных участков установлен на три года с 15.02.2012г. по 15.02.2015г. и с 16.02.2012г. по 16.02.2012г. соответственно.

По актам приема-передачи земельных участков от 15.02.2012г. и от 16.02.2012г. имущество (земельные участки) передано в аренду Арендатору – ООО «ПИК».

Договор №46225 от 15.02.2012г. и Договор №46236 от 16.02.2012г. зарегистрированы 13.04.2012г. в установленном законом порядке в Управлении Росреестра по Брянской области.

10.09.2013г. между ООО «ПИК» и ООО «Перспектива» заключены договоры уступки права аренды земельных участков, согласно условиям которых ООО «Перспектива» принимает права и обязанности арендатора на вышеуказанные земельные участки площадью 1320 кв.м. и 800 кв.м., расположенные по адресу: г. Брянск, ул. Советская, о/д 89, используемые на основании Договора №46225 от 15.02.2012г. и Договора №46236 от 16.02.2012г. Указанные договоры уступки права аренды земельных участков зарегистрированы в установленном законом порядке.

02.10.2013г. ООО «Перспектива» обратилось с заявлениями №21 и №22 о внесении изменений в договор аренды земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030605:67 и договор аренды земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030605:68, расположенных по адресу: г. Брянск, ул. Советская, 89 в части изменения вида разрешенного использования с «организация строительной

площадки» на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей» (входящие Управления от 02.10.2013г. №№11399/13, 11400/13).

13.10.2013г. в печатном издании газете «Земельная газета» №28 (314) Управлением дано сообщение о внесении изменений в вышеуказанные договоры аренды земельных участков от 15.02.2012г. №46225 и от 16.02.2012г. №46236 в части изменения разрешенного вида использования земельных участков на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей».

На основании указанных заявлений Арендатора ООО «Перспектива», с учетом публикации информационного извещения в газете «Земельная газета» между Управлением и ООО «Перспектива» заключены следующие дополнительные соглашения, изменяющие условия Договора №46225 от 15.02.2012г. и Договора №46236 от 16.02.2012г. в части цели использования земельных участков, а именно:

- дополнительное соглашение от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 15.02.2012г. №46225,

- дополнительное соглашение от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 16.02.2012г. №46236,

изменяющие условия договоров в части целей использования участков на «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.

Документов, свидетельствующих 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 выписками из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.05.2014г. №01/018/2014-538 и №01/018/2014-539, выданных Управлением Росреестра по Брянской области по запросам Брянского УФАС России, указанные дополнительные соглашения от 28.10.2013г. зарегистрированы 13.11.2013г. за № 32-32-01/086/2013-263 и №32-32-01/086/2013-264; при этом договоров участия в долевом строительстве не зарегистрировано.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №45 представитель ответчика <...>, пояснила, что Управлением при изменении разрешенного вида использования участков на жилищное строительство статья 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации не нарушена, поскольку указанная статья регламентирует порядок первичного предоставления земельных участков для жилищного строительства. В связи с тем, что Договор №46225 от 15.02.2012г. и Договор №46236 от 16.02.2012г. уже заключены, изменение условий договоров нельзя признать предоставлением земельного участка, следовательно, проведение процедур, предусмотренных статьей 30.1 Земельного кодекса

Российской Федерации, в данном случае не требуется. В соответствии с письмами Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.05.2011 г. №Д23-2070 и от 20.07.2011 г. №Д23-3069 в тех случаях, когда изменившееся разрешенное использование земельного участка стало следствием решения органа местного самоуправления, не являющегося арендодателем земельного участка, данное обстоятельство должно быть отражено в дополнительных соглашениях к договору. Кроме того, была дана публикация в газете об изменении условий вышеуказанных договоров в части изменений видов разрешенного использования участков на «многоквартирные жилые дома», на которую замечаний и предложений не поступало.

В рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №45 установлено, что Брянской городской администрацией разрешений на строительство на вышеуказанных земельных участках не выдавалось.

Изучив материалы дела №45, а также представленные в рамках рассмотрения дела документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Доводы представителя ответчика Управления имущественных отношений Брянской области <...> о том, что в рассматриваемом случае изменение разрешенного вида использования земельных участков 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 земельных участков 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 вышеуказанных заключенных Договоров №46225 от 15.02.2012г. и №46236 от 16.02.2012г. предусматривают предоставление земельных участков с целевым использованием таких земельных участков, которые не связаны с жилищным строительством. Таким образом, изменение целевого использования земельных участков с предусмотренных договорами для целей, не предусматривающих жилищное строительство, на жилищное, свидетельствуют о неправомерности внесения в вышеуказанные договоры аренды изменений в части целевого использования участков, что направлено в обход процедуры аукциона - императивно установленной Земельным кодексом РФ процедуры предоставления земельного участка под жилищное строительство.

В связи с вышеизложенным Управлением в нарушение требований части 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении с конкретным хозяйствующим субъектом ООО «Перспектива»:

- дополнительного соглашения от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 15.02.2012г. №46225, предусматривающего изменение целевого использования участка площадью 800 кв.м., расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Советская, о/д 89, с кадастровыми номерами 32:28:0030605:68, на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей»;

- дополнительного соглашения от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 16.02.2012г. №46236, предусматривающего изменение целевого использования участка площадью 1320 кв.м., расположенного по адресу г. Брянск, ул. Советская, о/д 89, с кадастровыми номерами 32:28:0030605:67 на «многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей», без проведения процедуры аукциона 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 29.11.2011г. №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, статьей 45, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях управления имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская область, г. Брянск, бульвар Гагарина, 25, далее - Управление) нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении 28.10.2013г. дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, с конкретным хозяйствующим субъектом ООО «Перспектива» без соблюдения требований ч.2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей проведение процедуры аукциона, что не допускается в соответствии с антимонопольным законодательством РФ.

2. Не выдавать Управлению предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства РФ, поскольку между Управлением и ООО «Перспектива» заключены:

- дополнительное соглашение от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 15.02.2012г. №46225;

- дополнительное соглашение от 28.10.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 16.02.2012г. №46236

и сроки действия вышеуказанных договоров аренды земельных участков, неотъемлемой частью которых они являются, не истекли.

3. Направить в Арбитражный суд Брянской области исковое заявление о признании недействительными (ничтожными) дополнительных соглашений от 28.10.2013г. к договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, от 15.02.2012г. №46225 и от 16.02.2012г. №46236.

4. Направить информацию в Брянскую городскую администрацию о незаконном заключении вышеуказанных дополнительных соглашений от 28.10.2013г. с целью недопущения выдачи разрешений на строительство на земельных участках площадью 1320 кв.м. и 800 кв.м., расположенных по адресу г. Брянск, ул. Советская, о/д 89, с кадастровыми номерами 32:28:0030605:67 и 32:28:0030605:68 соответственно.

5. 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.

Председатель Комиссии:

<...>

Заместитель председателя

Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

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.