

Дело № 03-15

Ответчик:

**Администрация МО «Город
Архангельск»**

163000, г. Архангельск, пл. Ленина,
д. 5

Ответчик:

ООО «Архсервисплюс»

163000, г. Архангельск, ул.
Попова, д. 14, офис 525

РЕШЕНИЕ

г. Архангельск

Резолютивная часть решения оглашена 08 июня 2016 года

В полном объеме решение изготовлено 10 июня 2016 года

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

Председатель	-	Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

Член комиссии	-	Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

рассмотрев дело № 03-15 по признакам нарушения Администрацией МО «Город Архангельск» и ООО «Архсервисплюс» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» при участии:

представителя ООО «Архсервисплюс» – <...> (по доверенности)

УСТАНОВИЛА:

В Архангельское УФАС России из контрольно-счетной палаты МО «Город Архангельск» поступили материалы по результатам проверки законности и эффективности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории МО «Город Архангельск», за период с 2012 года.

В ходе указанной проверки оценивались, в том числе, факты заключения мэрией г. Архангельска (в настоящее время имеет наименование – Администрация МО «Город Архангельск») и ООО «Архсервисплюс» соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 06.12.2012 № 1/760(л) аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:94) площадью 0,0353 га, в соответствии с которым изменен вид разрешенного использования данного земельного участка: «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменено на «для размещения многоквартирного жилого дома», а также в связи с заключением между ними соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 12.03.2013 № 1/763(л) аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:51) площадью 0,0208 га, в соответствии с которым изменено разрешенное использование данного земельного участка: «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменено на «для размещения многоквартирного жилого дома».

По мнению контрольно-счетной палаты МО «Город Архангельск», при заключении вышеназванных соглашений могли быть нарушены нормы Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, для целей

жилищного строительства предоставляются с обязательным проведением торгов (в данном случае торги не проводились).

Обстоятельства, установленные при рассмотрении поступивших от контрольно-счетной палаты МО «Город Архангельск» материалов, послужили основанием для возбуждения в феврале 2015 года в отношении мэрии г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» дела № 03-15 (по факту заключения соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 06.12.2012 № 1/760(Л) аренды земельного участка), а также дела № 04-15 (по факту заключения соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 12.03.2013 № 1/763(Л) аренды земельного участка) по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающей запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами.

Определением Архангельского УФАС России от 04.06.2015 дела № 03-15 и № 04-15 были объединены в одно производство. Объединенному делу присвоен № 03-15.

Администрация МО «Город Архангельск» и ООО «Архсервисплюс» не согласились с вменяемым нарушением, представив свои возражения.

В частности, Администрация МО «Город Архангельск» указала на следующее.

С 15 января 2013 года вступили в силу Правила землепользования и застройки МО «Город Архангельск» (утверждены решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516), которыми определены территориальные зоны и градостроительные регламенты для каждой зоны.

Рассматриваемые земельные участки, согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Архангельск», находится в территориальной зоне ДО-05-2-16. Градостроительным регламентом для данной зоны установлены основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения:

- административных и офисных зданий;
- объектов розничной торговли;
- объектов общественного питания;
- объектов бытового обслуживания;
- объектов здравоохранения;
- объектов культуры;
- образовательных учреждений;

- многоэтажных жилых домов;
- гостиниц;
- сооружений наружной рекламы.

Условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения:

- объектов военного назначения.

Статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации было определено, что действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Учитывая изменение вида разрешенного использования земельного участка, были подписаны дополнительные соглашения от 11.09.2013 к договору аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л), а также к договору аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/763(л).

При этом рассматриваемые земельные участки не являются вновь формируемыми для целей предоставления под жилищное строительство согласно правовому смыслу статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, поэтому не должны были предоставляться на торгах.

ООО «Архсервисплюс» также представило свои возражения, указав на соблюдение в данном случае всех необходимых процедур.

По мнению ответчика, заключение органом власти и хозяйствующим субъектом договора/соглашения не делает указанных лиц нарушителями антимонопольного законодательства автоматически и не может свидетельствовать о нарушении сторонами статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при отсутствии каких-либо доказательств наличия запрещенных соглашения либо согласованных действий. Заключение об обстоятельствах дела № 03-15 не содержит таких фактов.

Кроме того, как полагает ООО «Архсервисплюс», учитывая размеры земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 (353 кв. м) и 29:22:050518:51 (208 кв.м.), на них (отдельно от других земельных участков) невозможно осуществить жилищное строительство.

При этом каждый земельный участок является самостоятельным объектом и

обстоятельства его передачи в каждом случае подлежат отдельной оценке.

Дополнительно ООО «Архсервисплюс» отметило социальную значимость рассматриваемого вопроса, указав, что он касается не только Администрации МО «Город Архангельск» и общества и не только осуществления предпринимательской деятельности, но и прав и законных интересов неопределенного круга лиц – физических лиц, граждан Российской Федерации, поскольку строительство уже ведется, имеются договоры долевого участия в строительстве с участниками долевого строительства.

Дело № 03-15 рассмотрено с учетом следующего.

На основании распоряжения мэра г. Архангельска от 21.11.2012 № 2753р между мэрией г. Архангельска и ООО «Инвестиционная компания «Аквилон Инвест» заключен договор аренды от 06.12.2012 № 1/760(л), в соответствии с которым обществу был передан земельный участок из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:94) площадью 0,0353 га для строительства административно-гостиничного комплекса. Земельный участок был предоставлен мэрией г. Архангельска с предварительным согласованием места размещения объекта капитального строительства.

12.04.2013 ООО «Инвестиционная компания «Аквилон Инвест» и ООО «Архсервисплюс» подписали соглашение о передаче последнему прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л). Распоряжением заместителя мэра г. Архангельска от 08.05.2013 № 1154р утверждено решение коллегии департамента муниципального имущества мэрии города от 24.04.2013 об использовании муниципального имущества, в соответствии с которой такая передача прав и обязанностей от ООО «Инвестиционная компания «Аквилон-Инвест» к ООО «Архсервисплюс» согласована.

После утверждения распоряжением заместителя мэра г. Архангельска от 03.07.2013 № 1771р решения коллегии департамента муниципального имущества мэрии города от 26.06.2013 об использовании муниципального имущества, на которой рассматривалось, в том числе, заявление ООО «Архсервисплюс» об изменении существующего вида разрешенного использования земельного участка, мэрия г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» заключили соглашение от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л). В соответствии с данным соглашением вид разрешенного использования земельного участка «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменен на «для размещения многоквартирного жилого дома».

На основании распоряжения мэра г. Архангельска от 07.03.2013 № 531р между мэрией г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» заключен договор аренды от 12.03.2013 № 1/763(л), в соответствии с которым обществу был передан земельный участок из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском

территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:51) площадью 0,0208 га для строительства административно-гостиничного комплекса. Земельный участок был предоставлен мэрией г. Архангельска с предварительным согласованием места размещения объекта капитального строительства.

После утверждения распоряжением заместителя мэра г. Архангельска от 03.07.2013 № 1771р решения коллегии департамента муниципального имущества мэрии города от 26.06.2013 об использовании муниципального имущества, на которой рассматривалось, в том числе, заявление ООО «Архсервисплюс» об изменении существующего вида разрешенного использования земельного участка), мэрия г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» заключили соглашение от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/763(л). В соответствии с данным соглашением вид разрешенного использования земельного участка «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменен на «для размещения многоквартирного жилого дома».

В настоящее время на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51 ведется строительство единого жилого комплекса.

На момент заключения между мэрией г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л), соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/763(л) статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ и подлежала применению с 01.10.2005) было предусмотрено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта (пункт 1).

Пунктом 2 указанной статьи устанавливалось, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Таким образом, на момент заключения между мэрией г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» рассматриваемых соглашений от 11.09.2013 земельное законодательство предусматривало предоставление земельных участков для жилищного строительства исключительно в порядке проведения торгов, в отличие от порядка предоставления земельных участков для строительства иных объектов, которое может осуществляться без проведения торгов (например, в порядке предварительного согласования места размещения объекта строительства).

Нормами Земельного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу с 01.03.2015, также не предусмотрено возможности предоставления органами власти земельных участков в целях жилищного строительства без проведения торгов.

Несмотря на то, что Градостроительный кодекс Российской Федерации допускает изменение вида разрешенного использования земельного участка (статья 37), указанная процедура находится в сфере градостроительного регулирования и не может нарушать установленный Земельным кодексом Российской Федерации порядок предоставления земельного участка для соответствующего вида использования.

Таким образом, заключение рассматриваемых соглашений от 11.09.2013 о внесении изменений в договоры аренды от 06.12.2012 № 1/760(л), от 12.03.2013 № 1/763(л) между ООО «Архсервисплюс» и мэрией г. Архангельска, исполнявшей в данном случае полномочия по предоставлению соответствующих земельных участков, позволило по сути обойти предусмотренные процедуры торгов, что свидетельствует о нарушении пунктов 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Факт изменения органом местного самоуправления целевого назначения для определенной категории земельных участков (на территории МО «Город Архангельск» действуют Правила землепользования и застройки МО «Город Архангельск», утвержденные решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516) не освобождает арендодателя от обязанности соблюдения порядка их предоставления, установленного Земельным кодексом Российской Федерации.

В рассматриваемой ситуации мэрия г. Архангельска ограничилась лишь внесением изменений в договоры аренды земельных участков, проигнорировав требования пунктов 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (пункт 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке. Признаки ограничения конкуренции приведены в пункте 17 названной нормы.

Как следует из статьи 16 Закона о защите конкуренции, достаточным основанием для вывода о нарушении установленных в ней запретов является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, 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.

Как уже указывалось ранее, мэрия г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» заключили соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л), а также в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/763(л), в соответствии с которыми был изменен вид разрешенного использования земельных участков (кадастровые номера 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51): «для строительства многоэтажного гостиничного комплекса с административными помещениями» изменено на «для размещения многоквартирного жилого дома».

Таким образом, соглашения (договоренность) достигнуты в письменной форме и выразились в вышеназванных документах. Следствием таких соглашений явилось непроведение обязательных в данном случае торгов.

При этом, характер действий мэрии г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс» в данном случае свидетельствует о том, что изменение вида разрешенного использования рассматриваемых земельных участков с «для строительства многоэтажного гостиничного комплекса с административными помещениями» на «для размещения многоквартирного жилого дома» по существу было направлено на обход процедуры торгов, которые были предусмотрены законом.

В частности, потенциальная возможность использования земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51 в целях осуществления на них жилищного строительства возникла после утверждения Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск» (решение Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516), которыми были определены территориальные зоны и градостроительные регламенты для каждой зоны.

В этой связи необходимо отметить, что договор аренды от 12.03.2013 № 1/763(л) земельного участка с кадастровым номером 29:22:050518:51 между мэрией г. Архангельска и ООО «Архсервисплюс», а также соглашение между ООО «Инвестиционная компания «Аквилон-Инвест» и ООО «Архсервисплюс» от 12.04.2013 о передаче последнему прав и обязанностей по договору аренды от 06.12.2012 № 1/760(л) земельного участка с кадастровым номером 29:22:050518:94 заключены уже в период действия Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск».

При этом, как следует и протокола публичных слушаний по обсуждению проекта «Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск» от 27.10.2011 ООО «Архсервисплюс» являлось одним из активных участников этих слушаний, о чем было достоверно известно мэрии г. Архангельска.

Так, соответствующие публичные слушания были назначены по инициативе мэрии г. Архангельска посредством издания постановления от 11.08.2011 № 370 «О назначении публичных слушаний по обсуждению проекта «Правила землепользования и застройки МО «Город Архангельск»».

Согласно протоколу публичных слушаний от 27.10.2011 ООО «Архсервисплюс» инициировало следующие предложения: 1) В градостроительном регламенте зоны ДО-05-1-2 основным видом разрешенного использования предусмотреть размещение среднеэтажных жилых домов 2) Изменить границы зоны Р-05-3-4 и ДО-05-1-2 с целью исключения из рекреационной зоны земельного участка с кадастровым номером 29:22:050518:12 и отнесения его к зоне ДО-05-1-2.

При этом зона ДО-05-1-2 находится в непосредственной близости от зоны ДО 05 2 16, в пределах которой располагаются рассматриваемые муниципальные земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51.

Вышеназванные предложения ООО «Архсервисплюс» были приняты и отражены в итоговом документе публичных слушаний от 27.10.2011, подписанном заместителем директора департамента градостроительства мэрии г. Архангельска <...>, а в последующем утверждены в составе подготовленного с учетом публичных слушаний соответствующего проекта Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск».

Вместе с тем, земельный участок с кадастровым номером 29:22:050518:12 находился на тот момент (проведение публичных слушаний – октябрь 2011 года) в собственности ООО «Архсервисплюс», располагался в непосредственной близости от рассматриваемых муниципальных земельных участков (зоны ДО-05-1-2 и ДО-05-2-16 находятся рядом) и используется в настоящее время вместе с ними в строительстве единого жилого комплекса, то есть для целей жилищного строительства.

Необходимо отметить, что при схожих обстоятельствах решением Архангельского УФАС России от 14.08.2015 по делу № 01-15 мэрия г. Архангельска уже признавалась нарушившей требования статьи 16 Федерального закона о защите конкуренции по фактам заключения с ООО «Мистраль Девелопмент» соглашений от 17.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/372(с) и в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/373(с) (как и в деле № 03-15 соглашения были заключены в сентябре 2013 года), то есть подобные действия уже имели место со стороны мэрии г. Архангельска.

Довод ООО «Архсервисплюс» относительно недостаточных для жилищного строительства размеров муниципальных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51 также необоснован.

В частности, вышеназванные земельные участки граничат с иными переданными в аренду ООО «Архсервисплюс» земельными участками, у которых аналогичным образом в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации (без проведения торгов) был изменен вид их разрешенного использования с предоставлением обществу возможности осуществления на указанных земельных участках жилищного строительства (факты нарушений установлены решениями

Архангельского УФАС России от 18.05.2016 по делу № 75-16, по делу № 76-15). Данные земельные участки следует оценивать в совокупности.

Позиция ООО «Архсервисплюс», согласно которой обстоятельства передачи каждого земельного участка нужно оценивать отдельно, не принимается в силу наличия в данном случае объективной взаимосвязи между земельными участками (все они используются в строительстве единого жилого комплекса).

Кроме того, предоставление земельного участка для жилищного строительства без проведения аукциона само по себе ставит хозяйствующий субъект, осуществляющий строительство, в преимущественное, более выгодное положение по сравнению с иными лицами, которые лишаются возможности приобрести права на земельный участок или приобретают право на земельный участок для целей жилищного строительства на торгах в порядке статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемой ситуации имеет значение не столько создание преимущественных условий допуска к конкретным земельным участкам, сколько создание преимущественных условий доступа к самой возможности осуществления жилищного строительства на земельных участках соответствующей категории в принципе (без необходимости участия в торгах).

Предоставление земельного участка для жилищного строительства без проведения аукциона может привести к экономии финансовых средств конкретного застройщика, что ставит застройщика в преимущественное, более выгодное положение по сравнению с иными лицами, приобретающими права на земельные участки для целей жилищного строительства на торгах в порядке статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (аналогичная позиция изложена арбитражными судами при рассмотрении дела № А28-14996/2013).

В данном случае товарным рынком является рынок жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Границы рынка ограничены земельными участками, соответствующие полномочия по предоставлению которых имеются у администрации МО «Город Архангельск».

Рынок жилищного строительства на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является конкурентным, по причине чего установление конкретных лиц не требуется. Определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке в качестве продавцов и покупателей, является этапом проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, порядок которого определен приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220 (далее - Порядок).

В силу положений пункта 1.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220, не требуется проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденных по признакам нарушения пункта 2 части 1, части 4 (если соглашение приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах) и 5 (если координация приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на

торгах) статьи 11, пункта 2 части 1 статьи 11.1, статей 14, 15, 16, 17, 17.1, 18 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, для принятия решения о наличии либо отсутствии нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции в данном случае было достаточно определить товарный рынок.

Как уже указывалось ранее, в рассматриваемой ситуации имеет значение не столько создание преимущественных условий допуска к конкретным земельным участкам, сколько создание преимущественных условий доступа к самой возможности осуществления жилищного строительства на земельных участках соответствующей категории в принципе (без необходимости участия в торгах).

Учитывая изложенное, заключив соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 06.12.2012 № 1/760(л), а также в договор аренды земельного участка от 12.03.2013 № 1/763(л), администрация МО «Город Архангельск» (ранее имела наименование – мэрия г. Архангельска) и ООО «Архсервисплюс» нарушили требования статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Решая вопрос о выдаче предписания, Комиссия Архангельского УФАС России учитывает следующее.

Согласно части 1 статьи 39 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания.

При этом, в случае выдачи предписания оно должно не только соответствовать решению, но и предполагать возможность его фактического исполнения.

Как следует из материалов дела № 03-15, на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050518:94 и 29:22:050518:51 к настоящему времени уже начато и продолжает осуществляться строительство единого жилого комплекса.

Кроме того, ООО «Архсервисплюс» предоставило документы, подтверждающие наличие заключенных с физическими лицами соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

При вышеназванных обстоятельствах Комиссия Архангельского УФАС России не находит возможным выдать предписание по делу № 03-15.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию МО «Город Архангельск» (ранее имела наименование – мэрия г. Архангельска) и ООО «Архсервисплюс» нарушившими

требования статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении между ними соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 06.12.2012 № 1/760(л) аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:94) площадью 0,0353 га, в соответствии с которым изменен вид разрешенного использования данного земельного участка: «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменено на «для размещения многоквартирного жилого дома», а также в заключении между ними соглашения от 11.09.2013 о внесении изменений в договор от 12.03.2013 № 1/763(л) аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска в квартале, ограниченном ул. Поморской – наб. Северной Двины – ул. Володарского и береговой полосой реки Северной Двины (кадастровый номер <...> :22:050518:51) площадью 0,0208 га, в соответствии с которым изменено разрешенное использование данного земельного участка: «для строительства административно-гостиничного комплекса» изменено на «для размещения многоквартирного жилого дома», что привело к созданию для ООО «Архсервисплюс» преимущественных условий доступа к возможности осуществления жилищного строительства на земельных участках соответствующей категории (без необходимости участия в торгах).

2. Предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Архангельского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Архангельской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии:

Д.В. Бугаев

Е.В. Нестеренко

Члены комиссии:

Е.И. Красильникова

А.Ю. Шахов