

Комитет имущественных и земельных отношений администрации города
Белгорода

ул. Николая Чумичова, д. 31 «а»,
г. Белгород, 308000

Прокуратура г. Белгорода

ул. Мичурина, д. 52 «а»,
г. Белгород, 308007

ООО «Вега»

ул. Нагорная, д. 2, г. Белгород, 308001

Управление архитектуры и градостроительства администрации города
Белгорода

ул. Князя Трубецкого, д. 57,
г. Белгород, 308001

Администрация городского округа «Город Белгород»
(Администрация города Белгорода)

Гражданский проспект, д. 38,
г. Белгород, 308000

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 23.12.2013

В полном объеме решение изготовлено 13.01.2014

г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителя заявителя — Прокуратуры г. Белгорода — старшего помощника прокурора г. Белгорода Белгородской области <...> (служебное удостоверение № 149885), представителя ответчиков - Администрации городского округа «Город Белгород» (Администрации города Белгорода) и Комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода — <...> (доверенности № 09.08.2013 № 548исх и № 4938 от 03.06.2013); ООО «Вега» <...> (доверенность б/н от 05.11.2013) и <...> (доверенность б/н от 05.11.2013); в отсутствие представителя ответчика - Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода (заявлено ходатайство о рассмотрении дела без участия представителя указанного лица), рассмотрев дело № 418-13-А3 по признакам нарушения Администрацией городского округа «Город Белгород» (Администрации города Белгорода), Комитетом имущественных и земельных отношений администрации

города Белгорода, ООО «Вега» и Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила: В Белгородское УФАС России 16.09.2013 (вх. № 283ф) поступило заявление Прокуратуры г. Белгорода о наличии признаков нарушения Закона о защите конкуренции органами местного самоуправления г. Белгорода.

Как следует из указанного заявления, в результате мониторинга официального сайта Российской Федерации для проведения торгов torgi.gov.ru установлено, что Комитетом имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода (далее – Комитет) размещено извещение № 080813/0758790/01 о проведении 16.09.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка для строительства жилого дома по ул. Кирпичная г. Белгорода. В соответствии с п. 2.1. указанного извещения в договоре аренды должно быть предусмотрено обязательство победителю торгов – «финансовое участие в программе свето-цветового оформления города Белгорода на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей». Кроме того, п. 2.1 извещения установлены конкретные параметры жилого дома, подлежащего строительству, в том числе, общая площадь — 7742 кв.м, строительные материалы. Также указана этажность — 18 этажей, которая не соответствует параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства, основанных на результатах инженерных изысканий, указанных в этом же извещении. По имеющейся информации на земельном участке, выставленном на торги, ведутся работы.

Как следует из материалов дела, на основании заявления ООО «Вега» от 21.02.2013 о предоставлении земельного участка по ул. Кирпичная г. Белгорода в аренду, Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода был составлен акт выбора земельного участка по ул. Кирпичная г. Белгорода, который был утвержден распоряжением администрации города Белгорода от 22.03.2013 № 849.

Администрацией города Белгорода 01.08.2013 было издано распоряжение № 2401 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома по ул. Кирпичная».

На сайте www.torgi.gov.ru Комитетом 08.08.2013 размещено извещение № 080813/0758790/01 о проведении 16.09.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка площадью 2494 кв.м. для строительства жилого дома по ул.Кирпичная в г.Белгороде. Аналогичное извещение опубликовано 09.08.2013 в «Экономической газете».

Как следует из указанного извещения, решение о проведении торгов принято распоряжением администрации города Белгорода от 01 августа 2013 г. № 2401. Организатор торгов - Комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода.

Согласно протоколу об итогах аукциона № 2 от 16.09.2013 аукцион признан несостоявшимся. Договор аренды земельного участка от 30.09.2013 заключен с единственным участником аукциона – ООО «Вега».

Кроме того, установлено, что до проведения аукциона между соответчиками велась переписка, содержание которой непосредственно касалось предмета конкурса.

Так, согласно письму ООО «Вега» от 17.04.2013 № 163 в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода направлено письмо с просьбой о запросе для Комитета технических условий на

подключение жилых домов к инженерным сетям города в связи с ведением Администрацией города Белгорода подготовки к торгам земельных участков для строительства жилых домов по ул. Кирпичная г. Белгорода, с одновременным направлением в Управление имеющихся в ООО «Вега» технических условий. Кроме того, ООО «Вега» в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода направлено письмо от 04.07.2013 № 255/1 с просьбой в целях ускорения подготовки документов для проведения торгов по земельному участку объекта «группа жилых домов по ул. Кирпичная 1 очередь строительства подготовить АПЗ (архитектурно-планировочное задание) с указанием по инвестированию 1000000 рублей на свето-цветового оформления в г. Белгороде. Вместе с тем, Департаментом строительства и архитектуры Администрации города Белгорода в адрес Комитета направлено письмо от 08.07.2013 исх. № 3005 из которого можно сделать вывод, что Комитетом был направлен запрос о предоставлении технического задания по строительству жилого дома по ул. Кирпичная и подготовка технического задания выполняется проектной организацией совместно с ООО «Вега». Кроме того, как следует из объяснении заместителя начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода Т.Т. Валеева, отобранного в ходе прокурорской проверки, на основании заявки ООО «Вега» от 04.07.2013 было подготовлено АПЗ, а в последствии по устной просьбе ООО «Вега» техническое задание, разработанное на предпроектных разработках ООО «Вега», т.к. это было необходимо для организации торгов.

Так же, Прокуратурой г. Белгорода был установлен факт ведения работ на вышеуказанном земельном участке до проведения торгов и подведения итогов торгов.

Вышеизложенные факты, по мнению Белгородского УФАС России, могут свидетельствовать о согласованных действиях Администрации города Белгорода, Комитета, Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода и ООО «Вега» с целью устранить конкуренцию при проведении торгов на право заключения договора аренды.

Приказом Белгородского УФАС России № 396 от 16.10.2013 было возбуждено настоящее дело.

На заседаниях Комиссии представитель заявителя пояснила, что Прокуратурой г.Белгорода в результате проверки, организованной на основе мониторинга сайта www.torgi.gov.ru, вскрыты нарушения антимонопольного, земельного и градостроительного законодательства при предоставлении земельного участка в аренду.

На указанном сайте Комитетом 08.08.2013 размещено извещение № 080813/0758790/01 о проведении 16.09.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка площадью 2494 кв.м. для строительства жилого дома по ул.Кирпичная в г.Белгороде.

Проверкой установлено, что указанный земельный участок был сформирован в соответствии с требованиями земельного законодательства на основании заявки ООО «Вега».

Конкретные параметры объекта капитального строительства потенциального застройщика - ООО «Вега» - были включены органом местного самоуправления в условия аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома по ул. Кирпичной, чем были, по мнению заявителя, созданы в нарушение требований ст. 17 Закона о защите конкуренции преимущества для указанного хозяйствующего субъекта. Как результат, ООО

«Вега» в названном аукционе стало единственным участником.

В соответствии со ст. 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах.

Под конкуренцией, согласно п. 7 ст. 4 указанного закона, 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.

Более того, по мнению заявителя, ООО «Вега» еще до объявления результатов торгов огородило земельный участок и приступило к работам.

Так же представитель заявителя обратила внимание на тот факт, что еще до опубликования извещения о проведении торгов, то есть до 08.08.2013 ООО «Вега» было информировано о том, что одним из условий заключения договора является обязательное финансовое участие в программе свето-цветового оформления горда Белгорода на сумму 10 000 000 рублей, что подтверждается письмом ООО «Вега» от 04.07.2013 № 255/1. Этот факт свидетельствует, по мнению заявителя о том, что ООО «Вега» было проинформировано об условиях аукциона до официального опубликования извещения о проведении аукциона, что создало для него преимущество для участия в торгах.

Вышеуказанные действия, по мнению заявителя, препятствовали достижению цели выставления земельного участка на публичные торги, поскольку лишили потенциальных арендаторов возможности принять участие в торгах, что повлекло за собой невозможность предоставления в аренду земельного участка по наиболее высокой цене, выявленной в ходе реального сопоставления свободных конкурирующих заявок.

Представители Комитета и администрации города Белгорода на заседаниях Комиссии поясняли следующее.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещены 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.

В соответствии с п. 18 ст. 4 указанного закона соглашением является договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно ч. 1 ст. 8 Закона о защите конкуренции, согласованными действиями хозяйствующих субъектов являются действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке при отсутствии соглашения, которые заранее известны каждому из участников в связи с публичным заявлением одного из них о совершении таких действий, при этом результат таких действий соответствует интересам каждого из указанных хозяйствующих субъектов, а также действия каждого из названных хозяйствующих субъектов вызваны действиями иных хозяйствующих субъектов, участвующих в согласованных действиях, и не являются следствием обстоятельств, в равной мере влияющих на все хозяйствующие субъекты на

соответствующем товарном рынке.

Согласно Положению о комитете имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода, утвержденного решением Совета депутатов города Белгорода от 31 мая 2011 № 505 «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Белгорода от 14.02.2006 № 235 «Об утверждении структуры администрации города Белгорода» и утверждении положения о комитете имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода последний является функциональным имущественным органом администрации города Белгорода, осуществляющим управление и распоряжение муниципальной собственностью городского округа «Город Белгород», в том числе земельными и лесными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа «Город Белгород», а также земельными и лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

Полномочия Комитета определены пунктом 3.2. названного Положения. Выдача разрешений на строительные работы не входит в этот круг полномочий.

Факт самозахвата третьими лицами земельного участка не может свидетельствовать о наличии соглашения либо согласованных действий, запрещенных законом о защите конкуренции, соответственно, не свидетельствует о нарушении ст. 16 Закона о защите конкуренции. Так же по мнению, представителей Комитета и Администрации города Белгорода факты письменных обращений ООО «Вега» в Администрацию города Белгорода, Управление архитектуры и города Белгорода до проведения аукциона не свидетельствуют о том, что между указанными лицами имелось какое-либо соглашение, направленное на устранение конкуренции.

Представители ООО «Вега» пояснили Комиссии, что строительные работы на земельном участке, указанном в извещении о проведении аукциона, не производились. На смежном земельном участке, который был предоставлен ООО «Вега» на основании договора о развитии застроенной территории от 16.09.2013, заключенном по результатам проведения аукциона, проведенного на основании распоряжения администрации города Белгорода от 18.07.2013 № 2276 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории города Белгорода ориентировочной площадью 15600 кв.м.», для принципиально определения возможности проведения общестроительных работ и несущих возможностей грунтов проводились проектно-изыскательские работы. На участке, указанном в извещении № 080813/0758790/01 ООО «Вега» работы не проводились. Письменные обращения, направленные ООО «Вега» в адрес Администрацию города Белгорода, Управление архитектуры и города Белгорода направлялись с целью получения, указанного в извещении о проведении торгов земельного участка в аренду для строительства жилого дома по ул. Кирпичная г. Белгорода в соответствии с порядком, установленным Земельным кодексом РФ; ООО «Вега» участвовало в аукционе на общих основаниях.

Представитель Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода на заседаниях Комиссии сообщила следующее.

Согласно Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 № 169-ФЗ (далее — Закон № 169-ФЗ) архитектурно-планировочное задание - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования и строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов

Российской Федерации.

Архитектурно-планировочное задание выдается по заявке заказчика (застройщика) органом, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства.

Действительно, в феврале 2013 года по обращению ООО «Вега», управлением архитектуры и градостроительства был сформирован земельный участок для строительства жилого дома площадью 2494 кв.м. по ул. Кирпичная г. Белгорода. Акт выбора прошел процедуру согласования в установленном порядке. Выполнено также архитектурно планировочное задание на строительство жилого дома по ул. Кирпичная.

В июле 2013 года по инициативе ООО «Вега» (обращение от 04.07.2013 №255/1) о включении в архитектурно-планировочное задание (АПЗ) суммы инвестирования на свето-цветовое оформление города, раннее подготовленное АПЗ по строительству жилого дома было откорректировано согласно обращению. Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Администрацией города Белгорода 01.08.2013 было издано распоряжение № 2401 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома по ул. Кирпичная».

На сайте www.torgi.gov.ru Комитетом 08.08.2013 размещено извещение № 080813/0758790/01 о проведении 16.09.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка площадью 2494 кв.м. для строительства жилого дома по ул.Кирпичная в г.Белгороде. Аналогичное извещение опубликовано 09.08.2013 в «Экономической газете».

Как следует из указанного извещения, решение о проведении торгов принято распоряжением администрации города Белгорода от 01 августа 2013 г. № 2401. Организатор торгов - Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода.

Согласно протоколу об итогах аукциона № 2 от 16.09.2013 аукцион признан несостоявшимся. Договор аренды земельного участка от 30.09.2013 заключен с единственным участником аукциона – ООО «Вега».

Комиссия, учитывая факт направления ООО «Вега» вышеупомянутых писем в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода, переписки между данным Управлением и Комитетом имущественных и земельных отношений, приходит к выводу, что сама по себе подобная переписка не привела к устранению конкуренции при проведении торгов на право аренды указанного в извещении земельного участка по следующим основаниям.

Первоначальное заявление ООО «Вега» о предоставлении земельного участка по ул. Кирпичная г. Белгорода подано в администрацию города Белгорода с соблюдением требований Земельного кодекса РФ (ст. 31 Земельного Кодекса РФ).

После составления и утверждения акта выбора земельного участка администрация города Белгорода с соблюдением требований Земельного Кодекса РФ (ст. 38.1) и Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», издала распоряжение от 01.08.2013 № 2401 о проведении открытого аукциона, в котором могло принять участие любое лицо, желающее претендовать на право аренды земельного участка. Тот факт, что ООО «Вега» явилось единственным участником аукциона, не может свидетельствовать о том, что ответчики препятствовали участию других

потенциальных претендентов на участие в данном аукционе, т.к. кроме заявки ООО «Вега» иных заявок на участие в аукционе не поступило. Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что каким-либо из указанных выше органов местного самоуправления ООО «Вега» информировалось об условиях участия в аукционе, в частности об обязательном финансовом участии в программе светового оформления горда Белгорода на сумму 10 000 000 рублей. Так же Комиссия приходит к выводу о том, что в деле не имеется доказательств того что, что на указанном земельном участке велись какие-либо работы до начала проведения аукциона. Комиссия не находит оснований не доверять утверждениям ООО «Вега» о том, что работы производились не на участке, указанном в извещении, а на смежном участке согласно договору о развитии застроенной территории от 16.09.2013, заключенном по результатам проведения аукциона, проведенного на основании распоряжения администрации города Белгорода от 18.07.2013 № 2276 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории города Белгорода ориентировочной площадью 15600 кв.м.».

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу об отсутствии в действиях Администрации городского округа «Город Белгород» (Администрации города Белгорода), Комитета имущественных и земельных отношений администрации города, ООО «Вега» и Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.ст. 48, 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

прекратить производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 418-13-АЗ в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Администрации городского округа «Город Белгород» (Администрации города Белгорода), Комитета имущественных и земельных отношений администрации города, ООО «Вега» и Управления архитектуры и градостроительства администрации города Белгорода.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.