

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 02/05-АМЗ-2016

01 августа 2016 г.

г. Чебоксары

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 02/05-АМЗ-2016 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчиков:

администрация Вурнарского района Чувашской Республики- «...» по доверенности от 02.06.2016,

ЗАО «МСО «Вурнарская»:

- «...»

рассмотрев материалы дела № 02/05-АМЗ-2016, возбужденного в отношении администрации Вурнарского района Чувашской Республики и ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

Член Комиссии «...» сообщила, что на основании приказа Чувашского УФАС России от 23.03.2016 № 42 «О проведении плановой выездной проверки» и Сводного плана проведения плановых проверок федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления Федеральной антимонопольной службы на 2016 год, утвержденного приказом ФАС России от 31.12.2015 № 1379/5, и, размещенного в сети «Интернет» на официальном сайте ФАС России по адресу: <http://fas.gov.ru/about/list-of-plans/plans.html?id=1632>, а также на сайте Чувашского УФАС России <http://chuvashia.fas.gov.ru/plan/14909>, проведена проверка

администрации Вурнарского района Чувашской Республики (далее – администрация Вурнарского района; администрация) с проведением проверочных мероприятий по месту нахождения проверяемого лица (429220, Чувашская Республика, пос. Вурнары, ул. Советская, д. 20) и по месту нахождения Чувашского УФАС России (428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары, Московский пр-т, д.2).

Предмет проводимой проверки: соблюдение администрацией администрации Вурнарского района требований антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В ходе проведения проверки изучены постановления администрации о предоставлении земельных участков, в том числе:

- Постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015.

В рамках изучения Постановления от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015- договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в следующем.

Из пояснений администрации, предоставление земельных участков с кадастровыми номерами № № 21:09:280135:1713, 21:09:280135:1619 в безвозмездное пользование для строительства многоквартирного дома ЗАО МСО «Вурнарская» осуществлялось в соответствии с п. 5. ст. 39.10 Земельного кодекса РФ и муниципальным контрактом на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путём участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 02.02.2015 г. Указанный контракт выиграл ЗАО МСО «Вурнарская». Договор безвозмездного пользования зарегистрирован 02.04.2015г. 21-21/009-21/009/001/2015-1286.

Согласно статье 39.10 Земельного кодекса РФ, договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд") заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров (ч. 2 п. 5)- данная норма

вступила в силу с 01.03.2015, то есть после заключения постановления «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015 (от 27.02.2015 № 102/1) и договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование (от 27.02.2015).

Согласно требованиям пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

В период предоставления земельного участка ЗАО «МСО «Вурнарская», правоотношения между администрацией и ЗАО регламентировались статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», в которой указано, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта (п.1).

Пункт 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ (редакция действовавшая на период подписания постановления и договора), предусматривает продажу земельных участков или права на заключение договоров аренды на аукционах, которые организуются и проводятся по правилам ст. ст. 38 и 38.1 ЗК РФ в соответствии с Правилами, которые утверждены Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808. Исключениями из установленного правила являются случаи предоставления земельных участков в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии и если, а также признание аукциона несостоявшимся (в аукционе участвовали менее двух участников).

Таким образом, постановление от 27.02.2015 № 102/1 «О предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование ЗАО «МСО «Вурнарская»- на период строительства (среднеэтажная жилая застройка) по 20.12.2015 и договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование от 27.02.2015 содержат в себе признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Кроме того, согласно имеющим документам установлено, что муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения

граждан из аварийного жилого фонда (39 квартир) в пос. Вурнары Вурнарского района № 1 от 02.02.2015 заключен не в соответствии с нормами действующего законодательства, поскольку согласно требованиям пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик – это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. В рассматриваемом же случае застройщик данный земельный участок не имеет, а получает его лишь по результатам заключенного муниципального контракта, притом безвозмездно. Об отсутствии земельного участка у ЗАО МСО «Вурнарская» свидетельствует заключенный договор между ЗАО и администрацией от 27.02.2015 (договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование).

Незаконным предоставлением в безвозмездное пользование земельного участка ЗАО МСО «Вурнарская», в совокупности с неправомерным допуском к аукциону, администрация ограничила возможность получения названного земельного участка потенциальным желающим, что в силу пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции указывает на ограничение конкуренции на данном рынке.

Действия администрации и ЗАО МСО «Вурнарская» привели (могут привести) к получению ЗАО МСО «Вурнарская» преимуществ на инвестиционно-строительном рынке, соответственно содержат в себе признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Представитель администрации Вурнарского района Чувашской республики Иванов А.К. сообщил, что на основании постановления администрации Вурнарского района Чувашской Республики № 102/1 от 27 февраля 2015 года был предоставлен земельный участок площадью 1874 кв.м по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пер. Зеленый. ЗАО «МСО «Вурнарская» на период строительства многоквартирного дома 27.02.2015 между администрацией Вурнарского района и ЗАО «МСО «Вурнарская» заключен договор передачи земельного участка в безвозмездное пользование. При заключении договора передачи земельного участка в безвозмездное пользование администрация руководствовалась пп.5 п. 1 ст. 24, ст. 29 Земельного кодекса РФ, ст. 689, 690 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подпункт 6 пункта 1 статьи 24 ЗК РФ гласит, что в безвозмездное срочное пользование земельными участками могут передаваться земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности лицам, с которыми заключен муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом о размещении заказов, на срок строительства объекта

недвижимости.

Директор ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» «...» поддержал позицию администрации Вурнарского района Чувашской Республики. Все квартиры в 39 квартирном жилом доме, построенном по программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» переданы в муниципальную собственность Вурнарского района. Других участников долевого строительства в построенном доме, рассматриваемом земельном участке не было.

Кроме того, 49,82 м² жилой площади больше, чем предусмотрено контрактом, в построенном доме передано в муниципальную собственность безвозмездно- это составляет в стоимостном выражении (49,89 * 27478 руб/м²)- 1370877 рублей.

Изначально на рассматриваемом земельном участке планировалось строительство жилья только для муниципальных нужд, что и было построено.

В силу части 1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, дело о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается комиссией в срок, не превышающий трех месяцев со дня вынесения определения о назначении дела к рассмотрению. В случаях, связанных с необходимостью получения антимонопольным органом дополнительной информации, указанный срок рассмотрения дела может быть продлен комиссией, но не более чем на шесть месяцев. О продлении срока рассмотрения дела комиссия выносит [определение](#) и направляет копии этого определения лицам, участвующим в деле.

Определение о назначении настоящего дела к рассмотрению вынесено 04.05.2016.

В целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения дела Комиссия приходит к выводу о необходимости продления срока рассмотрения дела № 02/05-АМЗ-2016 о нарушении антимонопольного законодательства.

С 5 января 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее- «Четвертый антимонопольный пакет»).

Принятие «Четвертого антимонопольного пакета» привело к существенным изменениям антимонопольного законодательства, в том числе в части порядка возбуждения антимонопольного дела.

Перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле.

Лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении

обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Руководствуясь статьями 45, 47 и 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Продлить срок рассмотрения дела № 02/05-АМЗ-2016 до 04.02.2017.
2. Отложить рассмотрение дела № 02/05-АМЗ-2016 на **24 августа 2016 года в 14 часов 00 минут.**
3. Подготовить и направить в установленный законодательством срок заключение об Руководствуясь статьями 45, 47 и 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Заявителю и ответчику обеспечить явку своих представителей.

Явка представителей ответчиков по делу (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной

антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 62-25-88.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.