

От 16.12.2011

РЕШЕНИЕ

170-АМЗ-2011

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 02 декабря 2011 года.

Решение изготовлено в полном объеме 15 декабря 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

- | | | |
|----------------|---|--|
| Гаврилова А.А. | - | заместителя руководителя управления
Федеральной антимонопольной службы по
Чувашской Республике – Чувашии
(председатель Комиссии); |
| Даниловой С.Г. | - | начальника отдела контроля органов власти и
по борьбе с картелями (член Комиссии); |
| Иванова Н.Д. | - | заместителя начальника отдела контроля
органов власти и по борьбе с картелями (член
Комиссии), |

при участии на заседании:

- представителя ответчика - администрации г.Новочебоксарска Чувашской Республики – Ильиной Е.А. о доверенности от 06.10.2011 № 494;
- представителей ответчика - ООО «МЖСК «Азамат»: директора Ермакова В.А. приказ от 03.02.2008 № 1/08 «О назначении директора ООО «МЖСК Азамат» сроком на 5 лет); Васильева А.Г.по доверенности от 25.10.2011; Бондарчук Т.Е.по доверенности от 25.10.2011;
- представителя заявителей - Прокопьева Д.Г.

рассмотрев материалы дела № 170-АМЗ-2011, возбужденного в отношении администрации г.Новочебоксарска по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении хозяйствующему субъекту ООО «МЖСК «Азамат» муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного

главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в отношении администрации г.Новочебоксарска и ООО «МЖСК «Азамат» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило коллективное обращение жителей дома № 4 по ул.Винокурова г.Новочебоксарска (далее – заявители) с просьбой разобраться в законности действий администрации г.Новочебоксарска при предоставлении земельного участка ООО «МЖСК «Азамат» для строительства многоквартирного жилого дома в районе дома № 4 по ул.Винокурова г.Новочебоксарска и создании преимущественных условий деятельности хозяйствующему субъекту – предоставлении муниципальной преференции.

На заседании Комиссии представитель заявителей в полном объеме поддержал доводы, изложенные в заявлении жителей дома № 4 по ул.Винокурова г.Новочебоксарска, где сообщается о следующем.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции, предоставление органами самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности является муниципальной преференцией, порядок предоставления которого предусмотрен Главой 5 Федерального закона. Под цели, установленные статьей 19 Закона о защите конкуренции, действия по предоставлению администрацией г.Новочебоксарска земельного участка хозяйствующему субъекту ООО «МЖСК Азамат» не подпадают.

В соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Жители дома № 4 по ул.Винокурова г.Новочебоксарска считают, что предоставление земельного участка ООО «МЖСК Азамат» произведено с нарушением действующего антимонопольного законодательства, а именно статей 15, 19 Закона о защите конкуренции, т.е. без проведения торгов и без уведомления антимонопольного органа, при котором ООО «МЖСК Азамат» были предоставлены преимущественные условия для осуществления его хозяйственной деятельности – строительства жилого дома.

Кроме того, заявители считают, что администрацией г.Новочебоксарска были предоставлены ООО «МЖСК Азамат» преимущественные условия деятельности и при проведении публичных слушаний, которые проведены с нарушениями действующего порядка, установленного органом местного самоуправления.

Представитель администрации г.Новочебоксарска на заседании Комиссии не признала нарушение антимонопольного законодательства, пояснила, что земельный участок был предоставлен ООО «МЖСК «Азамат» в аренду для жилищного строительства до 01.03.2007 на основании решения о предварительном

согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005. Земельный участок предоставлялся для строительства группы жилых домов.

В соответствии со статьями 11.4, 29 и 30 Земельного кодекса, градостроительным кодексом, проектом планировки территории I микрорайона Восточного жилого района г.Новочебоксарска и согласно заявлению ООО «МЖСК Азамат» распоряжением администрации г.Новочебоксарска от 09.08.2011 № 192 земельный участок разделен на два участка.

Представители ООО «МЖСК «Азамат» поддержали администрацию г.Новочебоксарска, считают, что нарушения антимонопольного законодательства ни со стороны администрации, ни со стороны ООО «МЖСК «Азамат» не допущены. Земельный участок передавался хозяйствующему субъекту в аренду под строительство многоквартирных домов еще в 2007 году.

Кроме этого, ООО «МЖСК «Азамат» представил Комиссии письменные пояснения от 14.11.2011 № 113/11, где изложено следующее.

ООО «МЖСК Азамат» является арендатором земельного участка площадью 0,5477 га с кадастровым номером 21:02:01 02: 01:0038, расположенного в г.Новочебоксарске по ул.Винокурова в I микрорайоне Восточного жилого района согласно договору аренды от 26.02.2007, зарегистрированного 14.03.2007 в ЕГРП за № 21-21-08/012/2007-087 (далее – земельный участок).

Исходя из пункта 3 статьи 433, статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пункта 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Вышеуказанный договор аренды в силу названных норм права считается заключенным.

Кроме того, пункт 2 статьи 433 Гражданского кодекса при заключении договора аренды обуславливает необходимость фактической передачи соответствующего имущества. В силу пункта 1 статьи 224 Гражданского кодекса вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица, в настоящем деле с момента подписания акта приема-передачи, т.е. с 26.02.2007.

Разделение вышеуказанного участка на два участка не является первичным предоставлением земельного участка: данные участки находились в пользовании ООО «МЖСК Азамат».

Кроме того, учитывая, что действие нормы статьи 30.2 Земельного кодекса на заключение договора аренды от 26.02.2007 не распространялось, назначение земельного участка, характеризующееся как «под жилищное строительство» не изменено, руководствуясь принципом «закон обратной силы не имеет», нельзя рассматривать дальнейшее использование земельного участка по его назначению нарушением норм земельного законодательства.

Согласно приведенной правовой позиции также следует, что в действиях органа местного самоуправления отсутствует противоправность. Статья 16 Закона о

защите конкуренции обуславливает состав указанного правонарушения наличием также согласованных действий, каковые в данном случае отсутствуют.

На вопрос Комиссии, с какой целью был произведен раздел земельного участка, представители ООО «МЖСК Азамат» пояснили, следующее. С 26.02.2007 хозяйствующий субъект согласно договору оплачивает арендную плату за весь земельный участок. Многоквартирный дом поз.9 в 2011 году построен и сдан в эксплуатацию, в связи с чем, нет необходимости оплачивать арендную плату за земельный участок под этим построенным домом. На втором участке ООО «МЖСК Азамат» собирается построить многоквартирный жилой дом поз.12 в соответствии с утвержденным Постановлением администрации г.Новочебоксарска от 27.07.2011 № 649 «Об утверждении проекта планировки территории I микрорайона Восточного жилого района г.Новочебоксарска», которым утвержден проект планировки территории I микрорайона Восточного жилого района г.Новочебоксарска (приложение к постановлению).

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав представителей ответчика, заинтересованного лица, установила следующее.

В соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

Согласно части 3 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее - Земельный кодекс) предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Акт выбора земельного участка для строительства группы жилых домов от ул.Парковой до ГОУ СПО «Чебоксарский химико-механический техникум» I микрорайона Восточного жилого района из земель общего пользования общей площадью 59750 кв.м (далее – земельный участок) комиссией был составлен 17.06.2004 за № 40 согласно заявки ООО МЖСК «Азамат», который был утвержден 22.07.2004 постановлением Главы администрации г.Новочебоксарска № 197-35 «О предварительном согласовании земельного участка для строительства группы жилых домов от ул.Парковая до ГОУ СПО «ЧХМТ» в I микрорайоне Восточного жилого района» (далее – Постановление № 197-35).

На основании заявления ООО «МЖСК «Азамат» от 06.02.2007 и Постановления № 197-35 от 26.02.2007 Постановлением Главы администрации г.Новочебоксарска № 32-30 «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «МЖСК «Азамат» для проектирования и строительства жилого дома поз. 9) по ул.Винокурова в I микрорайоне Восточного жилого района» (далее – Постановление № 32-30) был предоставлен в аренду земельный участок площадью 0,5477 га с кадастровым

номером 21:02:010201:0038 (выписка из кадастрового паспорта земельного участка от 06.08.2008 № 02/16/08-3854), заключен договор аренды земельных участков от 26.02.2007 № 33 сроком на 3 года: с 26.02.2007 по 25.02.2010.

При этом необходимо отметить, что Межевое (землеустроительное) дело по земельному участку было утверждено 22.02.2007, согласовано с правообладателями смежных земельных участков 20.02.2007.

22.08.2007 администрацией г.Новочебоксарска ООО «МЖСК «Азамат» выдано разрешение на строительство 9-ти этажного жилого дома поз.9 в I микрорайоне Восточного жилого района г.Новочебоксарска № RU21240000-54 со сроком действия до 07.12.2008, который в последующем продлен до 31.01.2010 и 30.04.2011.

Таким образом, земельный участок был предоставлен ООО «МЖСК «Азамат» в аренду для жилищного строительства до 01.03.2007 (Постановление главы администрации г.Новочебоксарска от 26.02.2007 №32-30) на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005 (акт выбора земельного участка утвержден Постановлением № 197-35 от 22.07.2004).

Следовательно, ООО «МЖСК Азамат» стал правообладателем земельного участка в силу пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации».

25.08.2008 заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка от 26.02.2007 № 33 (изменение арендной платы).

Согласно части 3 статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду на срок строительства этих зданий, строений, сооружений. 27.12.2010 администрацией г.Новочебоксарска за № RU21240000-47 ООО «МЖСК «Азамат» выдано разрешение на ввод построенного объекта (расположенного по адресу: г.Новочебоксарск, ул.Винокурова, дом №2А) в эксплуатацию.

Согласно части 2 статьи 11 Земельного кодекса органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно части 1 статья 11.3. Земельного кодекса образование земельных участков из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решений органов местного самоуправления.

В соответствии с частью 2 статьи 11.3 Земельного кодекса решения об образовании земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, могут быть приняты на основании заявлений арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Постановлением администрации г.Новочебоксарска от 27.07.2011 №649 «Об утверждении проекта планировки территории I микрорайона Восточного жилого района г.Новочебоксарска» утвержден проект планировки территории I микрорайона Восточного жилого района г.Новочебоксарска, где определена позиция дома поз.12.

Распоряжением администрации г.Новочебоксарска от **09.08.2011** №192 «Об утверждении схемы расположения земельных участков, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:010201:0038: земельный участок № 1 – ориентировочной площадью 3716 кв.метров, земельный участок № 2 – ориентировочной площадью 1761 кв.метров для строительства многоэтажных жилых домов в I микрорайоне Восточного жилого района» (далее – Распоряжение № 192) земельный участок разделен на два участка – утверждена названная схема с разрешенным видом использования – для проектирования и строительства многоэтажных жилых домов.

Согласно части 6 статьи 11.4 Земельного кодекса при разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции муниципальные преференции - предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно пункту 7 части 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного [главой 5 «Предоставление государственных или муниципальных преференций»](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления 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 частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Согласно статьи 2 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства

экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Заявители не представили доказательства ограничения конкуренции администрацией г.Новочебоксарска.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что администрация города Новочебоксарска Чувашской Республики предоставила в аренду земельный участок ООО «МЖСК «Азамат» в соответствии с требованиями земельного законодательства, в связи с чем, в ее действиях отсутствует нарушение статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также в действиях администрации г.Новочебоксарска и ООО «МЖСК «Азамат» отсутствуют нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 170-АМЗ-2011, возбужденного в отношении администрации г.Новочебоксарска по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отношении администрации г.Новочебоксарска и ООО «МЖСК «Азамат» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить.

Председатель Комиссии

А.А. Гаврилов

Члены Комиссии

С.Г. Данилова

Н.Д. Иванов

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.