

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА
№ 02/05-АМЗ-2016

02 июня 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- «...»

ЗАО «МСО «Вурнарская»- директор «...»

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:

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 «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил следующее. 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.

По определению недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объектом долевого строительства является жилое и нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства на основании протокола подведения итогов электронного аукциона № 0315300011414000030 от 15.01.2015, 02.02.2015 заключил муниципальный контракт на приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Данные жилые помещения приобретались в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда на территории Чувашской Республики» на 2013-2017 годы. Оплата цены контракта осуществлялась за счет средств федерального бюджета, республиканского бюджета Чувашской Республики, местного бюджета на оплату разницы стоимости приобретаемого и сносимого жилья. Отдел строительства являлся участником долевого строительства.

По определению участниками долевого строительства являются граждане и (или) юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства.

Директор ЗАО «МСО «Вурнарская» «...» поддержал позицию администрации Вурнарского района Чувашской Республики, нарушения антимонопольного законодательства не признал.

С учетом изложенного и в соответствии со статьями 47 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 02/05-АМЗ-2016 отложить.
2. Назначить дело № 02/05-АМЗ-2016 к рассмотрению **на 30 июня 2016 года в 10 часов 00 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. ЗАО «МСО «Вурнарская», в срок, не позднее *20 июня 2016 года*, предоставить следующие документы и информацию:
 - заверенная копия выписки из ЕГРЮЛ;
 - мотивированные письменные пояснения относительно предмета спора;
 - документы (заверенные надлежащим образом) в обоснование доводов и пояснений.

Явка ответчика по делу или их представителей (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, 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.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.