

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО № 10902/04-2014

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "28" мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено "03" июня 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель	- заместитель руководителя управления К.Ю.Попов, - начальник отдела товарных рынков М.С. Степанова,
члены	- специалист-эксперт Е.А. Лачкина,

рассмотрев дело № 10902/04-2014 по признакам нарушения **Администрацией города Ульяновска** (432017, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 7) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

01.04.2014 в адрес Ульяновского УФАС России поступило заявление ИП Мякоткиной Т.Н., в котором указывается на противоправные, по мнению заявителя, действия со стороны органов местного самоуправления г. Ульяновска при предоставлении земельных участков в аренду для размещения нестационарных торговых объектов (далее – НТО) по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2.

По указанным фактам приказом руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 30.04.2014 № 84 возбуждено дело по признакам нарушения **Администрацией города Ульяновска** части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном предоставлении преимуществ гр. Кюрегяну В.К., путём передачи в аренду земельного участка площадью 64, 35 кв.м. с кадастровым номером: 73:24:021003:43 по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2.

На заседании комиссии 28.05.2014 ИП Мякоткина Т.Н. пояснила, что ранее по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2 в Заволжском районе, располагались торговые киоски, которые были демонтированы в 2013 году, в связи с проведением ремонтных работ теплосетей. Договоры аренды земельных участков продлены не были. Однако по указанному адресу в настоящее время возводятся объекты капитального строительства, что не соответствует разрешенному использованию названных земель, а именно: гр. Кюрегяном В.К. осуществляется строительство торгового павильона (заливается фундамент) по указанному адресу.

Представитель КУГИЗ Администрации г. Ульяновска пояснила, что Порядок предоставления

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, предусмотрен ст. 34 Земельного кодекса РФ и ст. 15 Правил землепользования и застройки в г. Ульяновске, утвержденных решением УГД от 13.10.2004 № 90.

Во исполнение вышеуказанных норм Постановлением Главы города Ульяновска от 24.06.2005 № 1115 ООО «Симбирск-Импорт» передан в аренду земельный участок под торговым киоском, расположенным по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2 в Заволжском районе (договор аренды земельного участка № 24-2-011885 от 14.07.2005) на срок до 31.03.2010. Договор зарегистрирован в установленном законодательством порядке.

Распоряжением КУГИЗ Администрации г. Ульяновска от 27.08.2009 № 261 срок действия вышеуказанного договора продлен до 30.09.2014. Заключено соглашение о продлении вышеуказанного договора аренды № 3329 от 27.08.2009.

05.12.2013 ООО «Симбирск-Импорт» передало права и обязанности по указанному договору Кюрегяну В.К., о чем сообщило в уведомлении, направленном в адрес Администрации города.

Постановлением Администрации г. Ульяновска от 28.03.2014 № 1308 указанный земельный участок площадью 64, 35 кв.м. по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, в Заволжском районе передан гр. Кюрегяну В.К. в аренду.

На сегодняшний день договор аренды земельного участка не заключен в связи с внесением изменений в разрешенное использование земельного участка.

Таким образом, арендатором вышеуказанного земельного участка по договору аренды земельного участка от 14.07.2005 является гр. Кюрегян В.К.

На заседании комиссии представитель Администрации города Ульяновска поддержала позицию КУГИЗ Администрации г. Ульяновска.

Представитель Комитета архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска (далее – КАиГ Администрации г. Ульяновска) пояснила, что 28.02.2014 в адрес Главы администрации МО «город Ульяновск» от гр. Кюрегяна В.К. поступило заявление о внесении изменений в «Схему размещения нестационарных торговых объектов (временных сооружений)», утвержденную Постановлением Администрации города Ульяновска № 1183 от 22.03.2013, в части изменения «Типы нестационарных объектов для размещения» с «киоск» на «павильон» в пункте 302 (За волжский район).

Администрацией г. Ульяновска данное обращение было перенаправлено в Комитет по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска для рассмотрения данного вопроса на заседании группы по разработке схемы размещения нестационарных объектов на территории муниципального образования «г. Ульяновск».

КАиГ Администрации г. Ульяновска осуществляет свою деятельность в соответствии с полномочиями, установленными решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90 «Об утверждении отраслевых (функциональных) органов администрации города Ульяновска». Согласно положению о Комитете по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска в полномочия Комитета входит разработка схемы размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной и муниципальной собственности, с учетом нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти Ульяновской области.

07.04.2014 поступило новое обращение гр. Кюрегяна В.К. в Администрацию МО «город Ульяновск» с просьбой внести изменения в постановление № 1308 от 28.03.2014.

В рамках имеющихся полномочий КАиГ Администрации г. Ульяновска был дан ответ (исх. №01-12/1194 от 13.05.2014), в котором сообщалось, что в соответствии с п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ основные и вспомогательные виды разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выби раются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований. В схеме размещения нестационарных торговых объектов (временных сооружений), утвержденной постановлением администрации города Ульяновска от 22.03.2013 № 1183 «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговые объектов (временных сооружений) на территории МО «город Ульяновск», поименован киоск на земельном участке площадью 64,35 кв. м, по проспекту Ульяновскому, 2.

По утвержденному Генеральному плану города Ульяновска участок расположен на территории озеленения городской магистрали улицы общегородского значения регулируемого движения.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», ут вержденной решением Ульяновской Городской Думы от 29.06.2011 № 69, и проекту планировки территории Заволжского района МО «город Ульяновск», утвержденному постановлением Главы города от 26.06.2009 № 5046, земельный участок расположен за красной линией проспекта Ульяновского, на территории озеленения линейных объектов транспортной инфраструктуры (дорог, улиц, бульваров и т.п.).

Сообщила, что разрешение на строительство по указанному адресу администрацией города Ульяновска не выдавалось.

Представитель ООО «Симбирск-Импорт» пояснил, что по договору купли-продажи от 05.12.2013 ООО «Симбирск-Импорт» передало в собственность гр. Кюрегяну В.К. торговый киоск, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, д. 2, и находившийся на земельном участке с кадастровым номером 73:24:021003:43 общей площадью 64,35 кв.м, по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2 в Заволжском районе.

На основании п.п. 5 и 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ по договору о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 05.12.2013 ООО «Симбирск-Импорт» передало в полном объеме свои права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка № 24-2-011885 от 14.07.2005 третьему лицу – гр. Кюрегяну В.К.

Письмом исх. № 192 от 26.12.2013 ООО «Симбирск-Импорт» уведомило Администрацию г. Ульяновска о передаче обществом гр. Кюрегяну В.К. прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № 24-2-011885 от 14.07.2005.

Гр. Кюрегян В.К. поддержал позицию КУГИЗ Администрации г. Ульяновска и указал, что строительство объектов капитального строительства на спорном земельном участке не осуществляется. Осуществляется установка торгового павильона, который не является объектом капитального строительства.

Дополнил, что обращался в адрес Главы администрации МО «город Ульяновск» с заявлением (исх. от 28.02.2014 № 2716-4) о внесении изменений в «Схему размещения нестационарных торговых объектов (временных сооружений)», утвержденную Постановлением Администрации города Ульяновска № 1183 от 22.03.2013, в части изменения «Типы нестационарных объектов для размещения» с «киоск» на «павильон» в пункте 302 (За волжский район).

В ответ на указанное заявление получен ответ Администрации г. Ульяновска от 26.03.2014, согласно которому Приказом Министерства сельского, лесного хозяйства и природных ресурсов Ульяновской области от 28.02.2014 № 8 внесены изменения в Порядок разработки и утверждения органами местного самоуправления схемы размещения нестационарных торговых объектов, утверждённый приказом Министерства сельского хозяйства Ульяновской области от 27.01.2012 № 47, в части исключения из схемы размещения нестационарных объектов информации о типах объектов.

Таким образом, внесение изменений в схему размещения нестационарных торговых объектов, утверждённую постановлением администрации г. Ульяновска от 22.03.2013 № 1183, в части

типа объекта не требуется.

Пояснил, что с УМУП «Ульяновскводоканал» заключен договор от 19.05.2014 № 613, предметом которого согласно п.1.1. является регулирование УМУП «Ульяновскводоканал» правового режима нахождения объектов **некапитального строительства**, а именно: торгового павильона по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, в охранной полосе коммуникационного тоннеля – 2 м. от наружной стенки.

Рассмотрев представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости прекращения рассмотрения дела № 10902/04-2014 в отношении Администрации города Ульяновска, возбуждённого по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

При этом комиссия исходит из следующего.

Согласно статье 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также Закон «О защите конкуренции») органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Установлено, что на основании Постановления Главы г. Ульяновска от 24.06.2005 № 1115 ООО «Симбирск-Импорт» передан в аренду на срок до 31.03.2010 без права капитального строительства и передачи другим лицам земельный участок под торговым киоском, по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, в Заволжском районе (договор аренды земельного участка № 24-2-011885 от 14.07.2005). Договор зарегистрирован в установленном законодательством порядке.

На основании заявления ООО «Симбирск-Импорт» исх. от 13.08.2009 № 200 (вх. от 24.08.2009) Распоряжением КУГИЗ Администрации г. Ульяновска от 27.08.2009 № 261 срок действия договора аренды земельного участка № 24-2-011885 от 14.07.2005 (далее - договор аренды от 14.07.2005) продлён до 30.09.2014, о чём заключено Соглашение к договору аренды от 27.08.2009 № 3329.

В связи с допущенной технической ошибкой в договоре аренды от 14.07.2005, в части площади земельного участка, на основании заявления ООО «Симбирск-Импорт» от 18.09.2013 № 133 Соглашением от 11.11.2013 № 612 к договору аренды от 14.07.2005 площадь земельного участка изменена с 25,20 кв.м. на 64,35 кв.м.

На основании заявления ООО «Симбирск-Импорт» от 23.09.2013 Постановлением Администрации г. Ульяновска от 25.11.2013 № 5021 в договор аренды от 14.07.2005 внесено изменение и слова «и передачи другим лицам» исключены.

Соглашением к договору аренды от 09.12.2013 в договор аренды от 14.07.2005 внесены изменения в данной части.

05.12.2013 на основании Договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 05.12.2013 (далее – договор о передаче (уступке) прав и обязанностей от 05.12.2013) права и обязанности по договору аренды от 14.07.2005 № 24-2-011885 ООО «Симбирск-Импорт» переданы гр. Кюрегяну В.К., в пределах срока основного договора аренды от 14.07.2005 до 30.09.2014.

В соответствии с пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка,

за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Уведомлением от 06.12.2013 (вх. № 49183-01) ООО «Симбирск-Импорт» сообщило Администрации г. Ульяновска о данном факте.

Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей от 05.12.2013 зарегистрирован в установленном законом порядке.

На основании договора купли-продажи от 05.12.2013 торговый киоск, расположенный по адресу: г.Ульяновск, пр-т Ульяновский, д. 2, и находившийся на земельном участке с кадастровым номером 73:24:021003:43 общей площадью 64,35 кв.м, по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2 в Заволжском районе, ООО «Симбирск-Импорт» передан в собственность гр. Кюрегяну В.К.

Установлено, что на основании заявления гр. Кюрегяна В.К. от 27.01.2014 № 856-4 Постановлением Администрации г. Ульяновска от 28.03.2014 № 1308 указанный земельный участок площадью 64, 35 кв.м. по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, в Заволжском районе передан гр. Кюрегяну В.К. в аренду. Целевое назначение земельного участка размещение торгового киоска без права возведения объектов относимых законодательством РФ к недвижимому имуществу.

Кроме того, из анализа представленных документов следует, что гр. Кюрегян В.К. с момента передачи Постановлением Администрации г. Ульяновска от 28.03.2014 № 1308 земельного участка площадью 64, 35 кв.м. по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, осуществляя действия, направленные на изменение разрешенного использования земельного участка. Согласно п. 302 Схемы размещения нестационарных торговых объектов (временных сооружений) на территории муниципального образования "город Ульяновск", утвержденной Постановлением Администрации г. Ульяновска от 22.03.2013 N 1183, разрешенное использование земельного участка – «размещение торгового киоска». Предполагается, что разрешенное использование земельного участка будет изменено «на размещение торгового павильона»

Как следует из пояснений КУГИЗ Администрации г. Ульяновска (вх. от 23.04.2014 № 3354), Администрации г. Ульяновска (вх. от 21.05.2014 № 4333) на 28.05.2014 договор аренды земельного участка КУГИЗ Администрации г. Ульяновска с гр. Кюрегяном В.К. **не заключен** в связи с внесением изменений в Схему размещения нестационарных торговых объектов на основании письма гр. Кюрегяна В.К.в адрес Администрации (вх. от 28.02.2014 № 2716-4).

При этом, следует отметить, что Договор аренды от 14.07.2005 является действующим и заключен на срок до 30.09.2014.

Комиссией Ульяновского УФАС России также установлено, что Приказом Министерства сельского, лесного хозяйства и природных ресурсов Ульяновской области от 28.02.2014 № 8 внесены изменения в Порядок разработки и утверждения органами местного самоуправления схемы размещения нестационарных торговых объектов, утверждённый приказом Министерства сельского хозяйства Ульяновской области от 27.01.2012 № 47, в части исключения из схемы размещения нестационарных объектов информации о типах объектов.

Таким образом, внесение изменений в схему размещения нестационарных торговых объектов, утверждённую постановлением администрации г. Ульяновска от 22.03.2013 № 1183, в части типа объекта не требуется.

Заявителем в материалы дела представлен фотоснимок, на котором предположительно изображён торговый киоск по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, а в непосредственной близости к нему гр. Кюрегяном В.К. заливается фундамент.

Согласно договору аренды земельного участка от 14.07.2005 (с дополнениями изменениями) ООО «Симбирск-Импорт» передаётся земельный участок по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, в аренду площадью 64,35 кв.м., в том числе: под торговый киоск – 33,23 кв.м.; под зону обслуживания – 31,12 кв.м.

При этом, в договоре о передаче (уступке) прав и обязанностей от 05.12.2013 предусмотрено, что земельный участок по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т

Ульяновский, 2, площадью 64,35 кв.м. передаётся в аренду гр. Курегяну В.К. для использования под торговым киоском.

КУГИЗ Администрации г. Ульяновска в материалы дела представлен Акт обследования земельного участка по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, от 11.04.2014 № 587, из которого следует, что в границах земельного участка площадью 64,35 кв.м. с кадастровым номером 73:24:0211003:43 по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, ведётся монтаж площадки ориентировочной площадью 60,5 кв.м. (11×5,5). Указано, что нарушений использования земель не выявлено.

Кроме того, факт осуществления гр. Курегяном В.К. строительных работ, а именно: возведение бетонного основания на площади 58 м. по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, также нашёл отражение в Постановлении по делу об административном правонарушении от 15.04.2014 № 202Б/14 Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области, которым гр. Курегян В.К. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 8¹ КоАП РФ. На основании ст. 2.9 КоАП РФ производство по делу об административном правонарушении прекращено за малозначительностью, гр. Курегяну В.К. вынесено устное замечание.

В материалы дела представлена копия Договора от 19.05.2014 № 613, заключенного УМУП «Ульяновскводоканал» и гр. Курегяном В.К., предметом которого согласно п.1.1. является регулирование УМУП «Ульяновскводоканал» правового режима нахождения объектов **некапитального строительства**, а именно: торгового павильона по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, 2, в охранной полосе коммуникационного тоннеля – 2 м. от наружной стенки.

Согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В силу ст. 1 Правил землепользования и застройки в г. Ульяновске, утверждённых Решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 N 90 (ред. от 29.06.2011), объекты, не являющиеся объектами капитального строительства - объекты, для которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с [п. 17 ст. 51](#) Градостроительного кодекса РФ и возводимые или размещаемые на арендованных земельных участках или земельных участках, разрешенных для размещения таких объектов в соответствии с градостроительными регламентами, установленными [ст. 21](#) настоящих Правил (временные постройки, киоски, навесы, элементы обустройства автомобильных дорог, включая остановочные пункты и другие подобные постройки).

С учётом норм п. 4 ст. 37 Градостроительного Кодекса РФ, согласно которым основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, Приказа Министерства сельского, лесного хозяйства и природных ресурсов Ульяновской области от 28.02.2014 № 8, которым внесены изменения в Порядок разработки и утверждения органами местного самоуправления схемы размещения нестационарных торговых объектов, утверждённый приказом Министерства сельского хозяйства Ульяновской области от 27.01.2012 № 47, в части исключения из схемы размещения нестационарных объектов информации о типах объектов, а также того, что целевое назначение земельного участка по договору аренды от 14.07.2005 – для реконструкции торгового киоска, без права капитального строительства, то выбор гр. Курегяном В.К. разрешенного использования земельного участка - для размещения торгового павильона,

относящегося к объекту некапитального строительства по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Ульяновский, не является нарушением действующего законодательства.

Кроме того, установка торгового павильона на названном земельном участке соответствует виду его разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка от 15.07.2009 - для установки торгового павильона с санузелом.

В силу п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его [уведомления](#), если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Согласно статье 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также Закон «О защите конкуренции») органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Таким образом, признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации города Ульяновска при предоставлении преимуществ гр. Кюрегян В.К., путём передачи в аренду земельного участка площадью 64, 35 кв.м. с кадастровым номером: 73:24:021003:43 по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 2, не установлено.

Заслушав доводы сторон и рассмотрев материалы дела, в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 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:

Прекратить рассмотрение дела № 10902/04-2014 в отношении Администрации города Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 7), возбуждённого по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

ПРЕДСЕДИТЕЛЬ КОМИССИИ

М.С. Степанова

Члены комиссии

Е.А. Лачкина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд