

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Советская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03
www.fas.uln.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 28.12.2010 № 6597-04
РЕШЕНИЕ

ДЕЛО № 6749/04-2010
г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена 14.12.2010
В полном объеме решение изготовлено 28.12.2010

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 6749/04-2010 по признакам нарушения мэрией г. Ульяновска (432063, 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:

В Ульяновское УФАС России поступило обращение индивидуального предпринимателя на действия мэрии города Ульяновска по обязыванию владельцев торговых киосков производить реконструкцию и замену торговых киосков в соответствии с существующими проектами на комплексы киосков, павильонов по единому проекту.

Приказом руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 27.09.2010 №237 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения мэрией города Ульяновска пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности предпринимателей-владельцев торговых точек, путем навязывания проведения замены торговых киосков павильонами единого образца.

Кроме того, 15.10.2010 поступило ходатайство от индивидуального предпринимателя и ООО «Симбирск-Импорт» о привлечении их к участию в деле.

Определением от 20.10.2010 указанные лица привлечены к участию в деле в качестве заинтересованных лиц.

Определением от 13.11.2010 привлечен к участию в деле в качестве заинтересованного лица индивидуального предпринимателя, также заявивший ходатайство о привлечении его к участию в деле.

Определением от 29.11.2010 Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска и Комитет архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска привлечены в качестве соответчиков по делу.

На заседаниях комиссии представители индивидуального предпринимателя пояснили, что в 2009 году по требованию мэрии г. Ульяновска при заключении договора аренды земельного участка под размещение торгового киоска по ул. Варейкиса № 27 был изготовлен эскизный проект торгового киоска с благоустройством прилегающей территории. При заключении 14.09.2010 договора аренды на новый срок в качестве существенных условий договора арендодателем были указаны требования к комплектации торгового киоска. Для соблюдения данных требований необходимо изготовить новый эскизный проект. При этом заказать проекты возможно только у двух организаций (ООО «Алтек-Строй» и ООО «ВолгаСпецТехнологии»). Пояснили, что данные требования являются необоснованными и ущемляют права предпринимателя. Кроме того, права ущемлены установлением 6-ти месячного срока действия договора аренды, то есть сокращенного срока. Пояснили, что при подаче заявления о заключении договоров аренды с просьбой заключить договор на более длительный срок, было дано указание о том, что необходимо переписать заявления и указать срок заключения договора на шесть месяцев. Договоры аренды земельных участков сроком на пять лет оформлены под двумя киосками, расположенными по ул. Камышинская, 19а, ул. Рябикова, 49. Под четырьмя киосками земельные участки предоставлены в аренду сроком на 6 месяцев. Дополнительно пояснили, что предъявляемые мэрией г. Ульяновска требования к внешнему облику торговых киосков не имеют нормативного характера, следовательно, данные требования могут применяться мэрией г. Ульяновска произвольно по отношению к хозяйствующим субъектам. Полагают, что мэрия г. Ульяновска своими действиями необоснованно препятствует деятельности индивидуального предпринимателя.

Представитель ООО «Симбирск-Импорт» пояснил, что новая концепция внешнего облика временных сооружений, представленная на совещании, состоявшемся 05.07.2010 в здании администрации Железнодорожного района, является обязательной для выполнения предпринимателями, поскольку неисполнение данных требований влечет расторжение договоров аренды земельных участков под существующими торговыми объектами. Пояснил, что данный вывод следует из письма КУГИЗ мэрии г. Ульяновска от 28.07.2010. Дополнительно пояснил, что действия мэрии г. Ульяновска направлены на замену всех существующих в городе торговых киосков.

Входящим от 11.10.2010 № 7723 мэрией г. Ульяновска представлены письменные пояснения, согласно которым в соответствии с пунктами 25, 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится организация благоустройства и озеленения территории городского округа; утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории и т.д.

В развитие данных положений федерального закона органами местного самоуправления муниципального образования «город Ульяновск» приняты Правила землепользования и застройки в городе Ульяновске, утверждённые решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90 (далее - Правила землепользования и застройки); Правила благоустройства территории муниципального образования «Город Ульяновск», утверждённые Постановлением Главы города Ульяновска от 24.04.2008 № 2951 (далее - Правила благоустройства).

Правилами землепользования и застройки урегулированы вопросы предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством и размещением объектов, не являющихся объектами капитального строительства (временные постройки, киоски, навесы, элементы обустройства автомобильных дорог, включая остановочные пункты и другие подобные постройки), а также основания для отказа в предоставлении земельных участков.

В Правилах благоустройства содержатся указания на то, что арендаторы или пользователи земельных участков обязаны обеспечить размещение на улицах и площадях города мелкооптовой розничной торговли (установка лотков, киосков), стенов, малых архитектурных форм по действующим типовым проектам и в местах по согласованию с полномочными органами

(пункт 1.3.4); своевременную замену пришедших в негодность и ремонт поврежденных элементов конструкций зданий, сооружений и строений, малых архитектурных форм, элементов благоустройства территории, уличных и дворовых светильников, освещения входов в подъезды, домовых номерных знаков и их подсветки, урн, скамеек, оборудования детских площадок и мест отдыха; восстановление зеленых насаждений (пункт 1.3.9); содержание в чистоте и исправном состоянии входов, цоколей, витрин, витражей, иллюминации, вывесок, объектов внешней рекламы и информации, телевизионных антенных устройств, объектов монументально-декоративного искусства, а также киосков, павильонов, таксофонов, урн, скамеек, цветочных ваз, объектов мелкорозничной торговли и прилегающих к ним территорий (пункт 1.3.10); уборка и очистка остановок, на которых расположены некапитальные объекты торговли, осуществляется владельцами некапитальных объектов торговли (1.3.27).

05.07.2010 прошло совещание по теме: «Концепция временных сооружений (киосков), где мэрией была представлена Концепция временных сооружений и рекомендации к их внешнему облику. Требования к комплектации остановочных комплексов (включая внешний облик) носили рекомендательный характер в развитие положений Правил благоустройства, т.к. нестационарные торговые объекты должны соответствовать противопожарным, экологическим и санитарным нормам и должны быть размещены в местах в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

Перечень киосков в г. Ульяновске, которые должны быть реконструированы (модернизированы), заменены на 05.07.2010 отсутствует.

В Постановлении мэра города Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 «Об итогах инвентаризации киосков» содержится информация о состоянии киосков и дальнейшей их судьбы (на демонтаж - самовольно установленные киоски, у которых отсутствуют земельно-правовые документы; под реконструкцию или замену на киоски - павильоны современного образца — морально и физически устаревшие, не соответствующие современному архитектурному облику (комплексы киосков, павильонов по единому проекту; провести косметический ремонт киосков - по мере необходимости, для поддержания в надлежащем состоянии).

Порядок осуществления замены установленных киосков мэрией не утверждался в связи с отсутствием законодательно закреплённых полномочий в этой сфере.

Таким образом, действия должностных лиц мэрии являются способом реализации прав органов местного самоуправления городского округа в сфере организации благоустройства и озеленения территории городского округа; осуществления земельного контроля за использованием земель городского округа; контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки.

На заседании комиссии представители мэрии г. Ульяновска факт нарушения антимонопольного законодательства не признали, дополнительно пояснили, что требования к внешнему облику торгового киоска являются существенными условиями договора аренды земельного участка. Возражений со стороны заявителей при подписании договора аренды земельного участка не поступало, соответственно, между сторонами было достигнуто соглашение по условиям договора. Срок договора аренды земельного участка определяется по соглашению сторон. В случае если заинтересованное лицо обращается с заявлением о заключении договора аренды на новый срок, то стороны вправе изменить условия договора. Полномочия мэрии г. Ульяновска по обеспечению соблюдения требований к внешнему облику торговых киосков определены Правилами благоустройства города Ульяновска. Требования к внешнему облику торгового киоска, разработаны специалистами мэрии г. Ульяновска, на основании технических регламентов (СНИПы, СанПины). Изготовление торгового киоска из определенных материалов обеспечивает соблюдение противопожарных требований, что определяет способы размещения торгового киоска в границах земельного участка. Предлагаемый мэрией г. Ульяновска вариант внешнего облика киоска не является единственно возможным вариантом, предприниматели вправе предложить свой вариант эскизного проекта торгового киоска. По мнению мэрии г. Ульяновска, типовый проект соответствует архитектурному облику города, и не имеет обязательного характера. По вопросу об изготовлении киоска из материалов иной марки, нежели предусмотрено договором аренды, пояснила, что данное обстоятельство будет расценено как отклонение от условий договора. Если арендатором выполняются требования по благоустройству, киоск и прилегающая территория содержатся в надлежащем порядке, то мэрия не вправе требовать изменения внешнего облика киоска. Включать какие-либо изменения в условия действующего договора в одностороннем порядке мэрия не вправе. В случае пролонгации договора также не предъявляются требования к внешнему облику, поскольку договор аренды возобновляется на прежних условиях.

Представитель Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска (КАиГ) факт нарушения антимонопольного законодательства не признала, пояснила, что в полномочия КАиГ входит рассмотрение заявлений о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, обеспечение публикации о предстоящем предоставлении таких земельных участков и подготовка проекта постановления Главы города об утверждении схемы размещения земельного участка на соответствующем кадастровой карте (плане). Также в полномочия КАиГ входит рассмотрение эскизных проектов торговых киосков. В случае принятия решения о предоставлении в аренду земельного участка КАиГ направляет заявление с приложением соответствующих документов в КУГИЗ для заключения договора аренды земельного участка. Функции по осуществлению контроля за состоянием торговых киосков, в том числе их внешнего облика на КАиГ не возложены.

Представители Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска (КУГИЗ) пояснили, что в полномочия КУГИЗ входит заключение договоров аренды земельного участка под размещение временных сооружений, подготовка проекта договора аренды земельного участка. В материалах землеустроительного дела содержится, в том числе и заключение комиссии по внешнему облику торгового киоска. С учетом требований к внешнему облику торгового киоска заключается договор аренды земельного участка под размещение торгового киоска. Договоры аренды заключаются на основании заявления, с указанием срока, на который заявитель желает заключить договор аренды. Договор аренды заключается по соглашению сторон, в соответствии с гражданским законодательством, соответственно, другой стороной могут быть заявлены возражения, направлен протокол разногласий, по результатам рассмотрений которых какие-то условия договора могут быть исключены, либо, наоборот, дополнены. Подобных протоколов разногласий от заявителей не поступало. Дополнительно пояснили, что в 2006 году мэрией г. Ульяновска была проведена инвентаризация киосков. В 2008 году состоялось заседание рабочей группы по временным сооружениям на территории г. Ульяновска, на котором было принято решение предложить владельцам временных сооружений, у которых срок аренды истекает, привести временные сооружения в соответствие с утвержденными типовыми требованиями. Требования к внешнему облику разработаны с целью привести все торговые киоски, расположенные на территории г. Ульяновска, к единому стилю. Данные требования нормативным актом не утверждались. В случае заключения договора земельного участка под существующим временным сооружением проведение предусмотренной Земельным кодексом РФ процедуры выделения земельного участка для целей, не связанных со строительством, не требуется. Пояснили, что заседание рабочей группы по временным сооружениям проводится до принятия решения о заключении договора. Решение рабочей группы не является решающим при принятии решения о предоставлении земельного участка, носит рекомендательный характер, поскольку процедура предоставления земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством и не связана с решением рабочей группы по временным сооружениям. Считают, что в действиях КУГИЗ мэрии г. Ульяновска отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

Представители УРО ООО «ОПОРА РОССИИ» пояснили, что эскизные проекты торговых киосков рассматриваются на заседаниях рабочей комиссии в мэрии г. Ульяновска. Данная комиссия рассматривает вопрос о предоставлении земельного участка,

проекты торговых объектов. На заседаниях рабочей комиссии рассматривается вопрос о предоставлении земельных участков под существующими временными сооружениями. С 2004 года по указанию бывшего мэра г. Ульяновска земельно-правовые документы под торговыми киосками не оформлялись. Постановлением Главы города г. Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 был утвержден акт инвентаризации торговых киосков, установленных на территории г. Ульяновска, согласно которому были определены киоски, подлежащие демонтажу, реконструкции или замене на киоски - павильоны современного образца, морально и физически устаревшие, не соответствующие современному архитектурному облику. Однако торговые киоски не демонтировались. В указанный период владельцы обязывали выполнять требования к внешнему облику торговых киосков. С 2008 года началась работа по оформлению договоров аренды земельных участков под торговыми киосками с владельцами, которые выполнили требования к внешнему облику торгового киоска, сроком на 3 года. Дополнительно пояснили, что концепция временных сооружений (киосков), предложенная мэрией г. Ульяновска, была поддержана представителями УРО ОО «ОПОРА РОССИИ». Считают, что данные требования не нарушают прав хозяйствующих субъектов. Однако предъявление требований к внешнему облику киосков, предъявляемые мэрией г. Ульяновска к предпринимателям, которые провели реконструкцию киосков согласно акту инвентаризации от 2006 года, необоснованно. Считает, что своими действиями мэрией г. Ульяновска нарушаются права предпринимателей, которые провели реконструкцию киосков или замену киосков старого образца на новый до июля 2010 года.

Рассмотрев материалы дела и заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу:

- о наличии в действиях мэрии г. Ульяновска нарушении пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в предъявлении к хозяйствующим субъектам не установленных нормативными правовыми актами требований к внешнему облику временных сооружений (торговых павильонов, киосков), расположенных на территории г. Ульяновска; а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков);
- о наличии в действиях Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося во включении в условия договора аренды земельного участка под размещение временного сооружения (торгового павильона, киоска) требований, не относящиеся к договору аренды земельного участка, а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков).

При этом Комиссия исходила из следующего.

1. 05.07.2010 состоялось совещание в администрации Железнодорожного района с участием владельцев торговых киосков по теме: «Концепция временных сооружений», на котором владельцам были представлены рекомендации к внешнему облику временных сооружений (киосков), а также разъяснен порядок предоставления земельного участка для размещения временных сооружений.

Постановлением Главы города Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 был утвержден акт инвентаризации торговых киосков, установленных на территории г. Ульяновска, согласно которому определены киоски, подлежащие демонтажу, реконструкции или замене на киоски - павильоны современного образца, морально и физически устаревшие, не соответствующие современному архитектурному облику.

Постановлением Главы города Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 было утверждено приложение № 2 «Требования к внешнему облику киосков».

В соответствии с п.1 указанного приложения, для установки или реконструкции киоска владелец должен иметь проект киоска, выполненный в организации, имеющей право на проектирование, и согласованный с Комитетом архитектуры и градостроительства мэрии г.Ульяновска, который должен содержать следующие разделы: разбивочный план и план благоустройства территории, включая установку малых архитектурных форм, план и фасады киоска с цветовым решением, размещение рекламы, праздничное оформление и подсветка киоска в темное время суток.

В соответствии с п.2 приложения реконструкция или изготовление нового киоска должны быть выполнены из материалов, указанных в проекте.

Согласно п. 1.3.4 Правил благоустройства территории МО «Город Ульяновск», утвержденных постановлением Главы города Ульяновска от 24.04.2008 № 2951 следует, что размещение на улицах и площадях города мелкооптовой розничной торговли (установка лотков, киосков), стэндов, малых архитектурных форм по действующим типовым проектам и в местах по согласованию с полномочными органами.

Таким образом, типовые проекты нестационарных торговых объектов носят нормативный характер и должны быть утверждены органом местного самоуправления.

Кроме того, установлено, что 24 октября 2008 года было проведено заседание рабочей группы по временным сооружениям территории г. Ульяновска, на котором было принято следующее решение:

- управлению архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска в срок до 01.12.2008 утвердить типовые требования к архитектурному облику временных сооружений (киосков, павильонов) для их размещения на территории г. Ульяновска.

- со всеми владельцами временных сооружений (киосков, павильонов), у которых на 01.11.2008 не заключены договоры аренды на земельные участки, заключаются договоры аренды сроком не менее пяти лет. В текст договора обязательно включаются условия:

- 1) временное сооружение (киоск, павильон) в срок до 01.09.2009 должно быть приведено в соответствие с утвержденными типовыми требованиями к архитектурному облику;

- 2) в случае если временное сооружение (киоск, павильон) не приведено в соответствие с утвержденными типовыми требованиями к архитектурному облику, то оно должно быть демонтировано не позднее 15.12.2009 за счет владельца временного сооружения;

- 3) предусмотреть следующий дополнительный пункт в договоре об аренде земельного участка «типовые требования к архитектурному облику временных сооружений считать существенным условием договора аренды»;

- 4) рассматривать каждый случай в отдельности с владельцами несанкционированных временных сооружений и предложить альтернативные варианты земельных участков для размещения таковых с последующим заключением договора аренды сроком на 5 лет.

- предложить владельцам тех временных сооружений (киосков, павильонов), срок аренды по которым истекает в период после декабря 2008 года подписать дополнительное соглашение к действующему договору, предусматривающее приведение временного сооружения в соответствие с утвержденными типовыми требованиями к архитектурному облику и продлить при их желании срок договора на пять лет.

В материалы дела представлены заключенные в 2009 году соглашения к действующим договорам аренды земельных участков под размещение временных сооружений (киосков, павильонов), содержащие указанные изменения. В частности указанные изменения в содержатся следующих соглашениях:

- 1) соглашения от 23.07.2009 № 3268 к договору аренды земельного участка от 29.06.2005 № 24-4-011795 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, на пересечении ул. Островского и пул. Можайского);

- 2) соглашение от 16.02.2009 № 3027 к договору аренды земельного участка от 01.12.2003 № 24-2-009641 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр-т Туполева, 2);
- 3) соглашение от 09.06.2009 № 3213 к договору аренды земельного участка от 16.11.2004 № 24-4-011111 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, 36);
- 4) соглашение от 09.06.2009 № 3212 к договору аренды земельного участка от 16.11.2004 № 24-4-011112 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, на пересечении ул. Радищева, и ул. Тухачевского);
- 5) соглашение от 27.07.2009 № 3305 к договору аренды земельного участка от 29.06.2005 № 24-3-011796 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Рябикова, 74);
- 6) соглашение от 16.02.2009 № 3028 к договору аренды земельного участка от 01.12.2003 № 24-2009644 (ООО ДО «ТД «ЭНВИ», земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр-т Врача Сурова, 25);
- 7) соглашение от 10.07.2009 № 3262 к договору аренды земельного участка от 05.04.2005 № 24-4011543 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 3);
- 8) соглашение от 17.12.2009 № 3503 к договору аренды земельного участка от 27.07.2000 № 24-1-005406 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Варейкиса (около ресторана «Семь ветров»).

Установлено, что индивидуальным предпринимателем (торговые киоски, расположенные по следующим адресам: г. Ульяновск, ул. Пушкирева, 8 (трамвайная остановка «ул. Пушкирева», киоски №№ 1, 2), ул. Пушкирева, 70 (трамвайная остановка «19 микрорайон»), а также ООО «Симбирск-Импорт» (торговый киоск, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Димитрова, 2) выполнили требования к внешнему облику киосков, указанных в приложении к постановлению Главы города Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 «Об итогах инвентаризации киосков».

Однако, при заключении договора аренды (продлонгации договора) на новый срок представленные 05.07.2010 требования к внешнему облику торговых киосков, павильонов, предъявляются также и к владельцам временных сооружений (павильонов, киосков), выполнившим требования к внешнему облику киосков, указанных в приложении к постановлению Главы города Ульяновска от 13.12.2006 № 5667 «Об итогах инвентаризации киосков».

Более того, из материалов дела установлено, что исходящими от 23.06.2010 №№ 959-14, 960-14 Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска в адрес ИП Ключниковой В.И., ООО «Симбирск-Импорт» направлены ответы по вопросу о предоставлении (продлении сроков аренды) земельных участков под размещение торговых киосков, из которых следует, что в связи с разработкой единой концепции о благоустройстве прилегающей территории Комитетом сделан запрос в Комитет архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска о предоставлении вышеуказанного заключения в отношении данных земельных участков.

Далее сообщено, что согласование проектов постановлений мэрии г. Ульяновска о предоставлении земельных участков приостановлено.

28.07.2010 Комитетом направлены в адрес указанных лиц письма (исх. № 2816-14, № 2818-14) следующего содержания: «В соответствии с п. 1.3.4 «Правил благоустройства территории МО «Город Ульяновск», утвержденных постановлением Главы города Ульяновска от 24.04.2008 № 2951, мэрией города разработана концепция и утверждено типовое решение нестационарных торговых объектов. Утвержден состав рабочей группы и положение, определяющее процедуру оформления разрешительной документации».

Для рассмотрения на заседании рабочей группы вопроса о продлении договора аренды земельного участка необходимо представить в Комитет архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска эскизный проект привязки нестационарного торгового объекта, соответствующий утвержденному типовому решению с благоустройством прилегающей территории.

Непредставление эскизного проекта в указанный срок повлечет невозможность рассмотрения обращения на заседании рабочей группы, а также направление уведомления об отказе от договора аренды в порядке статьи 610 Гражданского кодекса РФ».

Из данного ответа однозначно следует, что изготовление существующего киоска требуется по утвержденному мэрией г. Ульяновска типовому проекту, следовательно, данный типовый проект (требования к комплектации остановочных комплексов) носит нормативный характер.

Однако, на заседании комиссии по данному делу представителями мэрии г. Ульяновска, Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска, Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска пояснено, что типовый проект нестационарного торгового объекта мэрией города не утверждался, а также, что представленные 05.07.2010 владельцам киосков требования к внешнему облику киосков, павильонов, остановочных павильонов носят рекомендательный характер.

При этом установлено, что исполнение требований к комплектации остановочных комплексов мэрией предъявляются не ко всем хозяйствующим субъектам.

К примеру, в протоколе заседания рабочей группы по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков под размещение нестационарных объектов от 08.09.2010, указано, что вопрос размещения торговых объектов ООО «Волга +» (павильон, расположенный восточнее жилого дома № 4 по пр-ту Созидателей, павильон, расположенный западнее жилого дома № 15 по бульвару Новосондецкий) рассмотреть повторно после разработки индивидуального проекта.

Таким образом, предъявление мэрией г. Ульяновска не установленных нормативными правовыми актами требований к внешнему облику временных сооружений (торговых павильонов, киосков) является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», что создает дискриминационные условия деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

2. В соответствии с пунктом 4.17 Положения о Комитете по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска, утвержденного решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90, Комитет заключает в установленном порядке договоры купли-продажи, возмездного и безвозмездного пользования, залога, доверительного управления муниципального имущества, предоставляемого без проведения торгов.

Заключение указанных договоров в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании постановления мэрии г. Ульяновска и выданной мэрией г. Ульяновска доверенности председателем КУГИЗ.

Как следует из пояснений Комитета (вх. от 08.11.2010), к полномочиям Комитета относится подготовка проекта договора аренды земельного участка.

В проект договора аренды земельного участка включены положения, касающиеся требований к внешнему облику временных сооружений (павильонов, киосков), к материалам, из которых следует изготовить павильоны, киоски, а именно:

- изготавливаются на металлокаркасе покрытым грунтом ГФ 21 и эмалью МЛ или прочими антикоррозийными покрытиями, цвет каркаса темно-серый соответствующий RAL 9007;
- корпус изготавливается из металлических панелей толщиной не менее 0,7 мм с внутренним усилением, препятствующим возникновению проминания (волны), с покрытием ПВДФ типа «металлик» цвет, соответствующий RAL 9006;
- корпус киоска утеплен базальтовыми минераловатными плитами $\delta=50-100$ мм с теплопроводностью 0,039 Вт/мК;
- витражи состоят из алюминиевых рам с однокамерными стеклопакетами, толщиной 24 мм, цвет рам темно-серый соответствующий RAL 9007;

- внутренняя отделка: стены – мебельная плита ДСП цвет серый, потолок – ГВЛ цвет белый, точечной освещение, пол – линолеум соответствующий требованиям ГН 2.1.6.695-98, СанПин 2.1.729-99, ГН 1.1.725-98, СанПин 2.1.729-99;
- для подводки электропитания киоск комплектуется «гусакон», грунтовым и окрашенным в цвет соответствующий RAL 9006;
- внутренняя разводка электропитания скрытая, прокладывается в гофротрубе от щитка электропитания оснащенного прибором отключения;
- входная дверь глухая металлическая с порошковым покрытием, цвет соответствующий RAL 9006, с внутренним замком с защелкой цвет фурнитуры матовый хром или титан;
- периметр сооружения оснащается подсветкой дюралайт с трех сторон. .

С учетом данных требований заключаются договоры аренды земельных участков под размещение торговых киосков, павильонов.

Данные выводы подтверждаются исходя из следующих материалов дела.

Данные требования включены в условия договоров аренды от 14.09.2010 № 24-1-170 (земельный участок, расположенный южнее жилого дома № 27 по ул. Варейкиса), от 05.10.2010 № 24-3-231 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. промышленная, севернее жилого дома № 5 по 2 пер. Брянский), 05.10.2010 № 24-3-230 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Пушкирева, трамвайная остановка «Автозапчасть»), от 22.09.2010 № 24-4-187 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, западнее здания по ул. Глинки, 3А), от 06.09.2010 № 24-4-154 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, севернее здания № 11 по ул. Гончарова, участок № 7), от 07.09.2010 № 24-4-198 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, севернее здания № 11 по ул. Гончарова, участок № 8), от 07.09.2010 № 24-4-159 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, севернее здания № 11 по ул. Гончарова, участок № 9).

Также данные требования к внешнему облику включены в следующие дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка от 03.07.2006 № 24-2-013152 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр. Генерала Тюленева (напротив детской поликлиники № 6); соглашение от 22.10.2010 № 134 к договору аренды земельного участка от 04.02.2004 № 14/2004) (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, с. Кротовка, ул. Магистральная, 20), соглашение от 06.09.2010 № 73 к договору аренды земельного участка от 19.12.2005 № 24-3-012678 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, северо-восточнее жилого дома по ул. Рябикова, 116), соглашение от 20.10.2010 № 127 к договору аренды земельного участка от 22.09.2005 № 24-2-012300 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр-т Ульяновский, 14), соглашение от 27.10.2010 № 140 к договору аренды земельного участка от 14.02.2006 № 24-2-012847 (земельный участок, расположенный по адресу: г. Ульяновск, пр-т Авиастроителей (у детской поликлиники № 1).

Из анализа указанных договоров и соглашений к договорам установлено, что данные договоры и соглашения заключены после 05.07.2010, то есть после проведения совещания по теме: «Концепция временных сооружений».

Согласно ч. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Таким образом, условия пользования арендуемым имуществом могут отличаться от тех, которые следуют из назначения имущества.

Данные условия пользования должны исключать утрату объектом аренды своих полезных свойств, которые следуют из его функционального назначения. То есть такие условия не могут быть любыми и должны учитывать основное назначение имущества, требования эксплуатационных документов и обязательных нормативов в части безопасности и сохранности объекта аренды.

Кроме того, 14.10.2010 прокуратурой Ленинского района зам. Главы города объявлено предостережение о недопустимости нарушения законодательства Российской Федерации, из которого следует, что прокуратурой района проведена проверка коллективного обращения индивидуальных предпринимателей г. Ульяновска. В ходе проверки получена информация о том, что мэрией г. Ульяновска планируется отказывать индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в выделении земельных участков для целей, не связанных со строительством, по причине ненадлежащего внешнего вида торговых киосков павильонов. Статьей 34 Земельного кодекса РФ и ст. 15 Правил землепользования и застройки МО «город Ульяновск», утвержденных решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90, предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством.

Данный перечень является исчерпывающим и не содержит оснований для отказа в предоставлении земельного участка по причине ненадлежащего внешнего вида торговых павильонов, киосков. Данное требование может привести к нарушению прав индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Следовательно, исходя из данных норм Гражданского кодекса РФ, требования к внешнему облику торгового киоска (торгового киоска с остановочным павильоном), к материалам, из которых следует изготовить торговый киоск, не относятся к условиям договора аренды земельного участка, в соответствии с которыми арендатор обязан пользоваться земельным участком, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

3. Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами заключаются (продлеваются) договоры аренды земельных участков на новый срок под существующими торговыми павильонами, киосками на основании постановлений мэрии г. Ульяновска с установлением различных сроков договоров аренды земельных участков.

Данный вывод следует из представленных в материалы дела Комитетом сведений по договорам аренды земельных участков под размещение временных сооружений (киосков, павильонов), заключенных на новый срок с июля 2010 года.

С некоторыми индивидуальными предпринимателями договоры аренды земельных участков продлены на три месяца. С другими договоры аренды заключены на 6 месяцев.

При этом с двумя индивидуальными предпринимателями заключены соглашения о продлении договоров аренды земельных участков до 2015 года.

С одним индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды на 11 месяцев.

Таким образом, Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска при заключении (продлении) договоров аренды земельных участков на новый срок под существующими торговыми павильонами, киосками на основании постановлений мэрии г. Ульяновска устанавливаются различные сроки договоров аренды земельных участков, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать действия мэрии г. Ульяновска, выразившиеся в предъявлении к хозяйствующим субъектам неуставленных нормативными правовыми актами требований к внешнему облику временных сооружений (торговых павильонов, киосков), расположенных на территории г. Ульяновска; а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды

земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков), нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции»;

2. Признать действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска, выразившиеся во включении в условия договора аренды земельного участка под размещение временного сооружения (торгового павильона, киоска) требований, не относящиеся к договору аренды земельного участка, а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков) нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

3. В связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в действиях Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска, рассмотрение дела № 6749/04-2010 в отношении Комитета архитектуры и градостроительства мэрии г. Ульяновска прекратить.

5. Выдать мэрии г. Ульяновска, Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска предписание, направленное на прекращение нарушения антимонопольного законодательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 74

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 28.12.2010 по делу № 6749/04-2010

о нарушении мэрией г. Ульяновска, Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Мэрии г. Ульяновска

срок до 31.01.2011 прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предъявлении к хозяйствующим субъектам неустановленных нормативными правовыми актами требований к внешнему облику временных сооружений (торговых павильонов, киосков), расположенных на территории г. Ульяновска, а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков):

- прекратить предъявление к хозяйствующим субъектам неустановленных нормативными правовыми актами требований к внешнему облику временных сооружений (торговых павильонов, киосков), расположенных на территории г. Ульяновска;
- прекратить установление различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков);
- информировать лиц, с которыми заключены договоры аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков), начиная с июля 2010 года, на срок менее 5 лет, о возможности пролонгации указанных договоров до 5 лет, в том числе при сохранении всех прочих условий договоров аренды неизменными.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее пяти дней после его исполнения, с приложением документального подтверждения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 75

г. Ульяновск

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

Председатель Комиссии - зам. руководителя управления П.Г. Юдин,

Члены Комиссии - нач. отдела М.С. Степанова,
- специалист-эксперт А.В. Федорова,

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О

защите конкуренции», на основании своего решения от по делу № 6749/04-2010 о нарушении мэрией г. Ульяновска, Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска в срок до 31.01.2011 прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во включении в условия договора аренды земельного участка под размещение временного сооружения (торгового павильона, киоска) требований, не относящихся к договору аренды земельного участка, а также в установлении различных сроков при заключении договоров аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков).

в срок до 30.01.2011:

- исключить из договора аренды земельного участка условия, касающиеся обязанности арендатора установки торгового киоска (торгового киоска с остановочным павильоном), изготовленного из материалов в соответствии с установленными требованиями к внешнему облику;

- отозвать письма, направленные хозяйствующим субъектам с июля по декабрь 2010 года об обязательном представлении эскизного проекта привязки нестационарного торгового объекта, соответствующего утвержденному типовому решению для рассмотрения на заседании рабочей группы по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков под размещение нестационарных объектов, и указать возможность представления иных эскизных проектов.

- информировать лиц, с которыми заключены договоры аренды земельных участков под размещение временных сооружений (торговых павильонов, киосков), начиная с июля 2010 года, на срок менее 5 лет, о возможности пролонгации указанных договоров до 5 лет, в том числе при сохранении всех прочих условий договоров аренды неизменными.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее пяти дней после его исполнения, с приложением документального подтверждения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.