

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 2

19 мая 2016г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Калинина О.Ю. – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 2, возбужденное 01.04.2016г. по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34) п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии индивидуального предпринимателя Кромберга Анатолия Гейнриховича, представителя ИП Кромберг А.Г. – «...», в отсутствие представителя мэрии г. Новосибирска, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела, руководствуясь [статьей 48.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Между ИП Кромберг А.Г. и мэрией г. Новосибирска в лице начальника управления по земельным ресурсам мэрии г. Новосибирска 28.04.2012г. был заключен договор аренды земельного участка для размещения нестационарного объекта, а именно земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:041095:123, расположенный в пределах Калининского района г. Новосибирска, площадь 95 кв.м. (далее – Договор аренды). Срок действия договора определен п. 1.4 Договора аренды - с 28.04.2012г. по 28.04.2015г.

В соответствии с п. 4.1.2 указанного Договора арендатор имеет право на продление договора на условиях, согласованных сторонами, при условии письменного уведомления арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока настоящего договора, о желании продлить действие договора.

Заявление о заключении договора аренды земельного участка на новый срок для размещения временного объекта на территории г. Новосибирска подано ИП Кромберг А.Г. 25.02.2015г., то есть с соблюдением срока предусмотренного п. 4.1.2 Договора аренды. Таким образом, арендатор воспользовался правом на продление договора, предусмотренным Договором аренды.

В ответ на обращение о продлении данного договора Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска сообщил, что в соответствии с п. 6.2 истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение в

случаях, если ко дню истечения срока действия настоящего договора не достигнуто соглашение о его пролонгации. Таким образом, в связи с тем, что ко дню истечения срока действия договора не было достигнуто соглашение о его пролонгации договора аренды земельного участка от 28.04.2012 № 111474а считается расторгнутым с 28.04.2015г. (Ответ исх. № 31/19/05761 от 28.05.2015г.).

Размещение нестационарных объектов на территории г. Новосибирска осуществляется в соответствии с Порядком размещения нестационарных объектов на территории города Новосибирска, утвержденным Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 22.06.2011 № 403 (далее – Порядок).

В соответствии с п. 1.1 Порядка данный правовой акт разработан в соответствии с Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Федеральными законами "[Об общих принципах](#) организации местного самоуправления в Российской Федерации", "[Об основах государственного регулирования](#) торговой деятельности в Российской Федерации" и иными федеральными законами и определяет порядок размещения, заключения договоров аренды земельных участков для размещения, приемки в эксплуатацию, демонтажа и осуществления контроля за размещением и эксплуатацией нестационарных объектов.

30.04.2015г. действие данного Порядка прекращено в связи с принятием Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 29.04.2015 № 1336 «О Положении о нестационарных объектах на территории города Новосибирска и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска».

Порядок определяет нестационарный объект как объект, не относящийся к недвижимому имуществу, не являющийся объектом капитального строительства, эксплуатация которого носит временный характер, размещаемый без устройства заглубленного фундамента, цокольного этажа и подвальных помещений на срок, определенный в договоре аренды земельного участка или ином документе, и право собственности на который не подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

На основании п. 2.7 Порядка в срок, предусмотренный договором аренды, арендатор, имеющий преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, представляет в департамент заявление о заключении договора аренды на новый срок.

П. 3.6 Порядка содержит перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка в аренду:

- 1) несоответствие заявления с приложенными к нему документами требованиям, предусмотренным [пунктом 3.1](#) Порядка;
- 2) несоответствие размещения нестационарного объекта требованиям [пункта 1.4](#) настоящего Порядка: внешнему архитектурному облику сложившейся застройки города Новосибирска;
- 3) подача документов, содержащих недостоверные сведения.

Перечень указанных оснований является закрытым и отказ в предоставлении земельного участка в аренду по иным основаниям не допускается.

Данная позиция подтверждается судебной практикой, а именно: Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-4869/2014 от 16.06.2014г., Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-4869/2014 от 03.09.2014г.

Исходя из пояснений Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска отказ в продлении Договора аренды мотивирован тем, что арендатор признан недобросовестным и лишенным преимущественного права на заключения договора на новый срок на основании ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

В свою очередь п. 4.1.2 Договора аренды установлено, что арендатор имеет право на продление договора при условии письменного уведомления арендодателя, а Порядок не предусматривает основания для отказа в предоставлении земельного участка в аренду в связи с недобросовестностью.

В связи с тем, что отказ от предоставления земельного участка в аренду по основаниям, не указанным в п. 3.4 Порядка, запрещен, действия мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска создали необоснованные препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности ИП Кромберг А.Г.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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), в частности необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Таким образом, действия (бездействия) мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска препятствуют осуществлению деятельности ИП Кромберг А.Г., что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Создание мэрией г. Новосибирска препятствий в осуществлении

предпринимательской деятельности хозяйствующему субъекту ИП Кромберг А.Г. также подтверждаются наличием следующих обстоятельств.

27.03.2015г. Комиссия Новосибирского УФАС России признала мэрию города Новосибирска нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в исключении постановлением мэрии г. Новосибирска от 23.01.2013 № 414 подпункта 4.1.37 (нестационарного объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Курчатова, 11) из Схемы размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса на территории города Новосибирска, утвержденной постановлением мэрии г. Новосибирска 23.08.2011 № 7595, что приводит к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности индивидуального предпринимателя Кромберга Анатолия Гейнриховича по оказанию услуг саун и бань по указанному адресу и тем самым приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на указанном товарном рынке.

С целью прекращения нарушения антимонопольного законодательства мэрии г. Новосибирска необходимо было внести изменения в Постановление мэрии г. Новосибирска № 7595 от 23.08.2011г. «Об утверждении схемы размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса на территории города Новосибирска», а именно включить нестационарный объект - павильон для оказания бытовых услуг по ул. Курчатова 11 в Схему размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса на территории г. Новосибирска (Предписание № 15 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства от 27.03.2015г.).

Решением от 09.07.2015г. по делу № А45-7527/2015 Арбитражного суда Новосибирской области, Постановлением от 05.10.2015г. Седьмого апелляционного суда по делу № А45-7527/2015 решение и предписание Новосибирского УФАС России признаны законными.

Однако Постановлением мэрии г. Новосибирска от 28.08.2015г. № 5411 «О признании утратившими силу отдельных постановлений мэрии г. Новосибирска» признаны утратившими силу постановления мэрии г. Новосибирска от 23.01.2013 № 414 «О внесении изменений в схему размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса на территории города Новосибирска, утвержденную постановлением мэрии города Новосибирска от 23.08.2011 № 7595», от 23.08.2011г. № 7595 «Об утверждении схемы размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса на территории города Новосибирска».

Таким образом, ненадлежащее исполнение Предписания № 15 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства от 27.03.2015г. не привело к восстановлению нарушенных прав ИП Кромберг А.Г. по осуществлению предпринимательской деятельности, что также свидетельствует о нарушении мэрией г. Новосибирска п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вышеназванные действия мэрии г. Новосибирска свидетельствуют о системном устранении с рынка хозяйствующего субъекта ИП Кромберга А.Г.

16.02.2016г. Комиссией Новосибирского УФАС России на основании ст. 39.1

Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» мэрии г. Новосибирска выдано Предупреждение о необходимости прекращения действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем внесения нестационарного объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Курчатова, 11 в действующую на территории г. Новосибирска в схему размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса, а также путем повторного рассмотрения Заявления ИП Кромберга А.Г. о заключении договора аренды земельного участка на новый срок для размещения временного объекта на территории г. Новосибирска (вх. № 31/02554 от 25.02.2015г.) и (или) рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду земельного участка для размещения нестационарного объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Курчатова, 11. Данное предупреждение не исполнено.

Таким образом, в действиях мэрии г. Новосибирска установлен факт нарушения антимонопольного законодательства, выразившийся в отказе от предоставления в аренду земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:041095:123, расположенного в пределах Калининского района г. Новосибирска, площадь. 95 кв.м., на новый срок, а также в невнесении нестационарного объекта по адресу г. Новосибирск, ул. Курчатова, 11 в схему размещения нестационарных объектов услуг и автомобильного сервиса, что привело к созданию необоснованных препятствий ИП Кромберг А.Г., в том числе привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренцию, и к нарушению п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».