

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 8-07/16

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ

ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«20» февраля 2016 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление физического лица на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска (далее – Комитет) при предоставлении ООО «МВС-Практик» без проведения торгов земельного участка для установки торгово-остановочного комплекса, расположенного по адресу: остановка общественного транспорта «ЮУрГУ», пр. Ленина 76, г. Челябинск, кадастровый номер <...> :36:0516001:1421.

При рассмотрении представленных документов и материалов установлено следующее.

11.04.2012 ООО «МВС-Практик» обратилось в адрес главы администрации города Челябинска (далее - Администрация) с просьбой включить в схему размещения нестационарных торговых объектов (далее – НТО) на территории города Челябинска (далее – Схема) земельный участок торгово-остановочного комплекса, расположенный по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76 (исх. от 11.04.2012 б/н).

Согласно выписки из протокола № 24 от 19.04.2012 заседания Комиссии по вопросам размещения (установки) и эксплуатации временных НТО на территории города Челябинска по заявлению ООО «МВС-Практик» принято решение включить торгово-остановочный комплекс, расположенный по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ», в Схему.

30.05.2012 ООО «МВС-Практик» обратилось в адрес главы Администрации с просьбой продолжить оформление правоустанавливающих документов для размещения и эксплуатации указанного торгово-остановочного комплекса и предоставить земельный участок в аренду (исх. от 25.05.2012 № 12).

В соответствии с выпиской из протокола № 27 от 21.06.2012 заседания Комиссии по вопросам размещения (установки) и эксплуатации временных НТО на территории города Челябинска принято решение предоставить ООО «МВС-Практик» земельный участок для размещения торгово-остановочного комплекса, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ».

Постановлением Администрации от 22.06.2012 № 114-п в Схему включен торгово-остановочный комплекс, расположенный по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ».

10.07.2012 в печатном издании «Челябинск за неделю» в разделе «Ведомости. Еженедельный публикатор официальной информации» опубликована информация о поступлении заявки ООО «МВС-Практик» на размещение временного НТО по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ».

В Администрацию поступило 2 обращения хозяйствующих субъектов по вопросу предоставления указанного земельного участка: ООО ТД «Уральский металл» (вх. от 25.07.2012 № 10-8781/12-0-0) и ООО «Хлебница» (вх. от 19.07.2012 № 10-8608/12-0-0).

Письмом от 15.08.2012 исх. № 024-3/1718 Управление по торговле и услугам Администрации направило в Комитет информацию о поступлении заявок на предоставление рассматриваемого земельного участка для размещения временного НТО от указанных организаций.

Комитет письмом от 31.08.2012 № 14138 обратился в Главное Управление архитектуры и градостроительства Администрации (далее - ГУАГ) с просьбой организовать работу по формированию земельных участков для размещения временных НТО с целью последующего выставления их на аукцион на право заключения договора аренды.

Письмами от 06.09.2012 № 14533 и № 14535 Комитет сообщил ООО ТД «Уральский металл» и ООО «Хлебница», что Комитетом инициирован процесс организации торгов, информация о которых будет размещена на официальном сайте для проведения торгов и официальном сайте Администрации.

24.09.2012 ГУАГ направлено в адрес Комитета и Управления по торговле и услугам Администрации письмо (без исходящих номера и даты), согласно которому земельный участок стоит на государственном кадастровом учете (как ранее учтенный), что делает невозможным в дальнейшем формирование земельного участка для размещения временного НТО - торгово-остановочного комплекса, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ».

27.09.2013 в государственный кадастр недвижимости внесен кадастровый номер земельного участка: 74:36:0516001:1421.

В последующем в соответствии с Распоряжением Администрации от 22.11.2013 № 7157-к ООО «МВС-Практик» предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: остановка «ЮУрГУ», пр. Ленина 76, г. Челябинск, кадастровый номер <...> :36:0516001:1421, площадью 0,0150 га, в аренду на 11 месяцев.

Письмом от 17.12.2013 № 40-14242/оф ГУАГ в адрес Комитета направлен пакет документов для оформления договора аренды с ООО «МВС-Практик».

30.12.2013 между Комитетом и ООО «МВС-Практик» заключен договор аренды УЗ № 012453-Вр-2013 сроком действия с 22.11.2013 до 22.10.2014.

ООО «МВС-Практик» обратилось в адрес главы Администрации с просьбой предоставить указанный земельный участок для эксплуатации временного НТО письмо (от 07.11.2014 вх. № 10-13167/14-0-0).

В соответствии с выпиской из протокола № 102 от 13.11.2014 заседания Комиссии по вопросам размещения (установки) и эксплуатации временных НТО на территории города Челябинска принято решение предоставить ООО «МВС-

Практик» земельный участок, расположенный по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ», в аренду для дальнейшей эксплуатации ранее размещенного торгово-остановочного комплекса.

Письмом от 01.12.2014 Управление по торговле и услугам Администрации сообщило ООО «МВС-Практик» о принятом на заседании Комиссии решении.

27.04.2015 между Комитетом и ООО «МВС-Практик» заключено дополнительное соглашение № 1 о продлении до 22.09.2019 срока действия договора аренды УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013.

Порядок оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска до 27.06.2013 регулировался Решением Челябинской городской Думы от 26.05.2009 № 3/10 (далее – Порядок 3/10).

Согласно пункту 30 Порядка 3/10 в случае если в течение 20 дней после опубликования сообщения о планируемом предоставлении земельного участка для размещения временного нестационарного объекта поступят заявки иных лиц на данный земельный участок, предоставление земельного участка для размещения на нем временного нестационарного объекта осуществляется **по результатам торгов** на приобретение права аренды данного земельного участка.

При этом согласно пункту 30 Порядка 3/10 Администрация (должностное лицо Администрации) утверждает схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, направляет ее в Комитет, который в дальнейшем обеспечивает выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка. Торги проводятся в соответствии с действующим законодательством, регламентирующим правила организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Более того с 28.06.2013 на территории города Челябинска действует Порядок оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска, утвержденный Решением Челябинской городской Думы от 25.06.2013 № 43/25. Согласно пункту 21 указанного порядка предоставление земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта **осуществляется только по результатам торгов** на приобретение права аренды земельного участка.

Вместе с тем при условии наличия заявок от трех хозяйствующих субъектов, претендующих на заключение договора аренды рассматриваемого земельного участка, Администрацией в нарушение пункта 30 Порядка 3/10 издано Распоряжение от 22.11.2013 № 7157-к о предоставлении земельного участка в аренду ООО «МВС-Практик», и в последующем Комитетом заключен договор аренды такого земельного участка.

Документов, подтверждающих проведение торгов в период с 2012-2016 годы на право заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка, Администрацией и Комитетом не представлено.

С 1 марта 2015 года в соответствии с подпунктом 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления того земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с [пунктами 3 и 4](#) статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

- 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 13](#), [14](#) или [20 статьи 39.12](#) ЗК РФ);
- 2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в [пункте 3](#) данной статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным [пунктами 1 и 2 статьи 46](#) ЗК РФ;
- 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1 - 30 пункта 2](#) статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013 заключен с ООО «МВС-Практик» без проведения торгов в отсутствие законных оснований для его заключения. При этом положения земельного законодательства (в том числе действующего на момент заключения дополнительного соглашения к указанному договору) также не предусматривают возможность заключения договора аренды земельного участка для размещения временных НТО без проведения торгов.

Более того, ООО «МВС-Практик» обратилось в орган местного самоуправления по вопросу предоставления рассматриваемого земельного участка для дальнейшей эксплуатации размещенного на нем объекта 07.11.2014, то есть после истечения срока действия (22.10.2014) договора УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013.

Таким образом, у Комитета отсутствовали основания для заключения с ООО «МВС-Практик» дополнительного соглашения № 1 от 27.04.2015 о продлении срока действия договора аренды УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013.

Заключение договора аренды УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013 с ООО «МВС-Практик», дополнительного соглашения к нему № 1 от 27.04.2015 позволяет данному хозяйствующему субъекту осуществлять в отсутствие конкуренции предпринимательскую деятельность на рассматриваемом земельном участке путем размещения временных НТО с 2013 года по 2019 год.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов запрещается принимать акты и осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам и к созданию дискриминационных условий (пункты 2, 8 указанной нормы).

Согласно пункту 8 части 4 Закона о защите конкуренции под дискриминационными условиями понимаются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Таким образом, действия Комитета по заключению договора УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013 аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 76, ост. «ЮУрГУ», с ООО «МВС-Практик» и дополнительного соглашения № 1 от 27.04.2015 к нему без проведения торгов при условии наличия иных хозяйствующих субъектов, претендующих на заключение договора аренды земельного участка для размещения временного НТО, могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке розничной торговли товаров, работ, услуг в г. Челябинске, в том числе к созданию дискриминационных условий путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «МВС-Практик», и препятствий осуществлению деятельности ООО ТД «Уральский металл» и ООО «Хлебница», и содержат признаки нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в указанных действиях Комитета признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктами 2 и 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции **предупреждает Комитет о необходимости** прекращения указанных действий **в срок до 31 апреля 2016 года** путем принятия решения о расторжении договора УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013 в соответствии с пунктом 6.4 указанного договора, принятия мер по

возврату земельного участка, расположенного по адресу: остановка «ЮУрГУ», пр. Ленина 76, г. Челябинск, кадастровый номер <...> :36:0516001:1421, площадью 0,0150 га, и уведомления о принятом решении ООО «МВС-Практик».

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих уведомление ООО «МВС-Практик» о расторжении договора УЗ № 012453-Вр-2013 от 30.12.2013, подписанного сторонами соглашения о расторжении договора аренды, подписанного акта приема передачи земельного участка).

Дополнительно сообщаем, что Челябинским УФАС России также выдано предупреждение Администрации о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, путем отмены Распоряжения Администрации от 22.11.2013 № 7157-к.