

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 054/01/15-2325/2023 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

06 февраля 2024 г.  
Новосибирск

г.

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

#### УСТАНОВИЛ

По результатам рассмотрения Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области обращения <...> (вх. № 15048/23 от 18.08.2023 г.) о неправомерном изменении мэрией г. Новосибирска вида разрешенного использования земельных участков, выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в следующем.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №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).

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Таким образом, законом определен порядок предоставления земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса РФ арендатор

обязан пользоваться арендованным имуществом либо в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такие условия не определены.

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статьи 1, 7, 42 Земельного кодекса РФ).

Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Одним из способов реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду.

Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Действующее законодательство не содержит запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, который был предоставлен арендатору без проведения торгов на законных основаниях.

Вместе с тем при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору арендодатель связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения данного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или

ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (Постановление Высшего Арбитражного суда № 14686/10 от 05.04.2011 года; Разъяснения ФАС № АЦ/39755/14 от 30.09.2014 года; Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда № 8799/11 от 29.11.2011 года по делу № А66-7056/2010; Определение Верховного Суда РФ № 307КГ15-1408 от 24.06.2015 года; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.2017 года).

Земельный участок с кадастровым номером <...> площадью 2542 кв.м., расположенный по ул. Высоцкого в пределах Октябрьского района города Новосибирска, передан мэрией г. Новосибирска ООО «АЙРОН» по договору аренды от 26.06.2020 № 132917р сроком с видом разрешенного использования «для строительства здания культурно-досугового назначения».

Срок действия договора с 26.06.2020 г. по 09.04.2028 г.

По сообщению мэрии г. Новосибирска (письмо вх. № 16726/23 от 13.09.2023), земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью 2542 кв.м был передан ООО «АЙРОН» по договору аренды от 26.06.2020 № 132917р для строительства здания культурно-досугового назначения в соответствии с п.п. 16 п. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, соглашением об изъятии земельного участка для муниципальных нужд от 29.05.2020 № 21.

Соглашением № 21 об изъятии земельного участка для муниципальных нужд от 29.05.2020 г., земельный участок с кадастровым номером <...> был изъят у ООО «АЙРОН», а взамен был предоставлен земельный участок с кадастровым номером <...>.

В соответствии с протоколом комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска от 03.06.2021 года № 476 вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> изменен с «для строительства здания культурно-досугового назначения» на «культурное развитие (3.6); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.с культурно-досуговым центром».

09.08.2021 было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 26.06.2020 № 132917р об изменении вида разрешенного использования.

Согласно п. 16 ч. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления

земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> площадью 2542 кв.м., расположенного по ул. Высоцкого в пределах Октябрьского района города Новосибирска с «для строительства здания культурно-досугового назначения» на «культурное развитие (3.6); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. с культурно-досуговым центром» существенно меняет назначение данного земельного участка, по сравнению с назначением, для которого он изначально был предоставлен, так как «магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м» не относятся к местам культурно-досугового назначения.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> площадью 2542 кв.м, расположенного по ул. Высоцкого в пределах Октябрьского района города Новосибирска, в соответствии с протоколом комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска от 03.06.2021 года № 476, без проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка, может привести к ограничению конкуренции, следовательно, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длительном нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Таким образом, по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка <...> дополнительным соглашением № 1 от 09.08.2021 к договору аренды от 26.06.2020 № 132917р срок давности возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства не истек.

Согласно части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного

законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 данного Федерального закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 данного Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений признаков нарушения антимонопольного законодательства, на основании части 1 статьи 39.1 ответчику выдано предупреждение №054/01/15-2325/2023 от 20.11.2023.

Для исполнения предупреждения Новосибирского УФАС России №054/01/15-2325/2023 от 20.11.2023, мэрии г. Новосибирска было необходимо в срок до 20.01.2024 совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, в том числе принятия мер по расторжению дополнительного соглашения № 1 от 09.08.2021 к договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 26.06.2020 № 132917р либо путем объявления торгов на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером <...>.

Предупреждение в указанный срок не исполнено.

Согласно части 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», издан приказ №7 от 02.02.2024 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела №054/01/15-2325/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Назначить дело № 054/01/15-2325/2023, возбужденное в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) к рассмотрению на **27.02.2024** в **11-00** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова 3, 10 этаж, кабинет 1004.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела мэрию г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) в качестве ответчика.

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела <...> в качестве заявителя.

4. Мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений в срок **до 22.02.2024** представить объяснения по существу дела с приложением подтверждающих документов, а также копию действующего в настоящее время договора аренды, купли-продажи указанного земельного участка.

5. Уведомляем о возможности проведения заседания по делу о нарушении антимонопольного законодательства путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении дела №054/01/15-2325/2023 о правонарушении антимонопольного законодательства Новосибирским УФАС России посредством следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении дела в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лиц, участвующих в деле №054/01/15-2325/2023 или их законных представителей, дело №054/01/15-2325/2023 может быть рассмотрено в отсутствие указанных лиц.

При этом лицо или его представители вправе участвовать при рассмотрении дела лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, кабинет 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.