

## РЕШЕНИЕ

**Дело № 48/05-АМЗ-2014**

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 31 марта 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 14 апреля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле:

представителя ИП Просветовой Н.В. (заявителя) – «...»

представителя администрации г.Чебоксары Чувашской Республики (ответчика):  
Красновой Марины Петровны, действующей по доверенности от 12.01.2015 № 29/01-14,

представителей ООО «Чебоксарский хлебозавод №1» (заинтересованного лица):  
«...»

рассмотрев дело № 48/05-АМЗ-2014 по признакам нарушения администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (адрес: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.36) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в несоблюдении предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации процедуры предоставления ОАО«Хлеб» на праве аренды части земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010801:92 площадью 15 кв.м. для размещения объектов торговли по ул. Мате Залка в районе ДК «Салют», а также по признакам нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07. 2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании дискриминационных условий осуществления деятельности ИП Просветовой Н.В. на рынке розничной торговли продовольственными товарами,

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России 16.09.2014 поступило заявление ИП Просветовой Н.В. о нарушении администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики антимонопольного законодательства, выразившемся в создании дискриминационных условий деятельности ИП Просветовой Н.В. по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, в том числе по сравнению с ОАО «Хлеб», получившим право на размещение объекта нестационарной торговли на земельном участке без соблюдения процедуры, предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предприниматель указывает, что неоднократно с 2005 года обращалась в администрацию г.Чебоксары с просьбой предоставить земельный участок для обслуживания своего нестационарного объекта возле ДК «Салют», что подтверждается письмами от 05.09.2011, от 20.07.2012, от 21.09.2012, от 19.03.2013, от 19.02.2014, однако, администрация письмами, в том числе от 18.02.2010 №П-21, от 20.09.2012 №П-5572, от 19.10.2012 №П-7011/П-1764, от 12.04.2013 №П-2239 отказывала ей в предоставлении земельного участка ввиду его предоставления другим лицам, необходимости проведения конкурса на право размещения нестационарных торговых объектов сезонной мелкорозничной торговли (на летний период) или наличия на испрашиваемом земельном участке инженерных коммуникаций.

Письмом от 02.10.2014, администрация г. Чебоксары сообщила, что Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории города Чебоксары, утвержденная решением Чебоксарского городского собрания депутатов от 21.11.2013 № 1205,(далее – Схема) в том числе содержит:

строку 3.11.4, закрепляющую размещение киоска площадью 15 кв.м. по продаже продовольственных товаров (хлебобулочная продукция) в районе ДК «Салют» по ул. М.Залка (киоск ОАО «Хлеб»);

строку 3.22.9, закрепляющую размещение киоска площадью 8 кв.м. по продаже продовольственных товаров в районе д. 36/9 по ул. Энтузиастов (размещен киоск ИП Просветовой Н.В.).

Дополнительно администрация сообщила, что между администрацией города Чебоксары и ИП Просветовой Н.В. договор аренды земельного участка для установки нестационарного торгового объекта по указанному адресу не заключался.

Решением №2 единственного акционера ОАО «Хлеб» от 08.08.2014 указанное акционерное общество реорганизовано путем его преобразования, все права и обязанности ОАО «Хлеб» переданы вновь возникшему ООО «Чебоксарский хлебозавод №1».

Представитель заявителя в заседании Комиссии поддержала доводы, изложенные в заявлении, дополнив, что в отношении ИП Просветовой Н.В. создаются дискриминационные условия деятельности по сравнению с ООО«Чебоксарский хлебозавод №1» не только по нестационарному торговому объекту, расположенному возле ДК «Салют», но и по другим адресам, в частности, возле домов №72 и №86 по ул.Гражданская, в районе остановок общественного транспорта «ул.Матэ Залка» и «Студенческий городок» в г.Чебоксары.

В заседании Комиссии представитель ответчика пояснила, что порядок

предоставления ОАО «Хлеб» земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010801:92 для размещения объектов торговли не нарушен. В отношении ИП Просветовой Н.В. администрацией не создаются какие-либо неравные, ущемляющие условия деятельности по сравнению с ОАО «Хлеб» путем не предоставления на праве аренды земельного участка для размещения ее объекта торговли, поскольку с заявлением о предоставлении земельного участка в районе ДК «Салют» по ул. Матэ Залка, в районе остановки общественного транспорта «ул. М. Залка» по ул. Гражданская ИП Просветова не обращалась, она обращалась в администрацию г. Чебоксары лишь с просьбой включить ее торговый объект в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Чебоксары.

Представители заинтересованного лица пояснили, что предоставление ОАО «Хлеб» земельного участка для размещения торгового объекта в районе ДК «Салют» по ул. М. Залка осуществлено в соответствии с требованиями статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Комиссия Чувашского УФАС России, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.**

1. На основании обращения ОАО «Хлеб» от 14.02.2011 с просьбой предоставить земельный участок около ДК «Салют» по ул. Матэ Залка для установки торгового павильона по реализации хлебобулочных изделий, администрация города Чебоксары опубликовала в газете «Чебоксарские новости» от 30.08.2011 №93 объявление следующего содержания: «Администрация города Чебоксары информирует о предполагаемом предоставлении земельных участков на основании заявления ОАО «Хлеб» от 14.02.2011 №575 под размещение временных торговых киосков для реализации продукции хлебозавода в районе дома №33 по пр. Тракторостроителей, в районе ДК «Салют» по ул. М. Залка, в районе остановки общественного транспорта «ул. М. Залка» по ул. Гражданской . Тел. 62-01-84.».

В последующем распоряжением администрации г. Чебоксары от 13.03.2012 №849-р ОАО «Хлеб» из земель населенных пунктов предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:171 площадью 8 кв.м. по ул. Матэ Залка в районе ДК «Салют» для размещения временного торгового киоска в аренду сроком до 24.01.2013 и между администрацией г. Чебоксары и ОАО «Хлеб» заключен договор №88/4576-М аренды земельного участка от 12.04.2012 сроком действия до 24.01.2013.

До истечения срока действия указанного договора администрация г. Чебоксары постановлением от 28.12.2012 №1026 снова на праве аренды предоставила ОАО «Хлеб» земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:171 по ул. Матэ Залка в районе ДК «Салют» для размещения временного торгового киоска сроком до 20.01.2015 и заключила договор №4/997-МК аренды земельного участка от 05.02.2013 сроком до 20.01.2015.

При этом сведения о наличии публичного информирования в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при предоставлении ОАО «Хлеб» земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171 на новый срок администрацией г. Чебоксары не представлены.

Письмом от 14.01.2014 №13 ОАО «Хлеб» обратилось в администрацию г.Чебоксары с просьбой прекратить право аренды на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:171 площадью 8 кв.м., после чего администрация г.Чебоксары постановлением от 21.02.2014 №676 отменила распоряжение от 13.03.2012 №849-р.

2. На основании обращения ОАО «Хлеб» от 14.01.2014 №12 с просьбой предоставить земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:92/ ЧЗУ-1 в районе ДК «Салют» по ул.Матэ Залка для размещения киоска по реализации хлебобулочных изделий, администрация города Чебоксары постановлением от 21.02.2014 №676 предоставила ОАО«Хлеб» часть земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010801:92 площадью 15 кв.м. для размещения объектов торговли (временный киоск по реализации продукции хлебозавода) по ул. Мате Залка в районе ДК «Салют» в аренду сроком до 01.02.2017 и заключила договор №51/5862-М аренды земельного участка от 22.04.2014.

Предоставлению указанного земельного участка предшествовало постановление администрации города Чебоксары от 13.08.2013 №2519 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории в районе «ДК «Салют» по ул. Мате Залка города Чебоксары».

При этом Комиссией не установлен факт осуществления администрацией г.Чебоксары информирования в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при предоставлении ОАО «Хлеб» в 2014 году земельного участка в районе ДК «Салют» по ул.Матэ Залка площадью 15 кв.м.

Довод ответчика о том, что публичное информирование о предполагаемом предоставлении земельного участка осуществлено в газете «Чебоксарские новости» от 30.08.2011 №93, Комиссией не может быть принят во внимание, поскольку данная публикация была осуществлена в отношении другого земельного участка, который предоставлен ОАО «Хлеб» распоряжением администрации г.Чебоксары от 13.03.2012 №849-р на срок до 24.01.2013 и другой площадью.

3. На основании обращения ОАО «Хлеб» от 14.02.2011 с просьбой предоставить земельный участок у дома №109 по ул.Гражданская на остановке «ул.Матэ Залка» для установки торгового павильона по реализации хлебобулочных изделий, администрация города Чебоксары опубликовала в газете «Чебоксарские новости» от 30.08.2011 №93 объявление следующего содержания: «Администрация города Чебоксары информирует о предполагаемом предоставлении земельных участков на основании заявления ОАО «Хлеб» от 14.02.2011 №575 под размещение временных торговых киосков для реализации продукции хлебозавода в районе дома №33 по пр. Тракторостроителей, в районе ДК «Салют» по ул. М.Залка, в районе остановки общественного транспорта «ул.М.Залка» по ул.Гражданской . Тел. 62-01-84.».

В последующем распоряжением администрации г.Чебоксары от 12.07.2012 №2319-р ОАО «Хлеб» из земель населенных пунктов предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:01:010902:397 площадью 16 кв.м. по ул. Гражданская для размещения временного торгового киоска по реализации продукции хлебозавода в аренду сроком до 31.12.2013 и между администрацией г.Чебоксары и ОАО «Хлеб» заключен договор №95/916-МК аренды земельного участка от 07.08.2012 сроком действия до 31.12.2013.

Как следует из пояснений представителей ответчика и заинтересованного лица, после истечения срока действия договора аренды земельного участка в связи с отсутствием возражений сторон договора он возобновлен на неопределенный срок и по настоящее время земельный участок используется в целях размещения временного торгового киоска по реализации продукции хлебозавода.

Комиссией не установлен факт осуществления администрацией г.Чебоксары информирования в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при возобновлении срока действия договора №95/916-МК аренды земельного участка от 07.08.2012 после 31.12.2013.

4. На основании обращения ОАО «Хлеб» от 05.08.2011 с просьбой предоставить земельный участок между домами №25 и №27 по пр.Московский для размещения временного торгового павильона по реализации хлебобулочных изделий, администрация города Чебоксары опубликовала в газете «Чебоксарские новости» от 06.12.2012 №136 объявление следующего содержания:  
«Администрация города Чебоксары информирует о предполагаемом предоставлении земельного участка на основании обращения ОАО «Хлеб» от 31.10.2012 (вх. В адм. №10892 от 09.11.2012) между жилыми домами №25 и №27 по пр.Московский для размещения (установки) временного торгового киоска по реализации продукции хлебозавода. Замечания и предложения принимаются в письменном виде по адресу: город Чебоксары, ул. К. Маркса, 36.»

Распоряжением администрации г.Чебоксары от 06.06.2013 №1777 ОАО«Хлеб» предоставлена часть земельного участка с учетным номером части 1 площадью 12 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 между жилыми домами №25 и №27 по пр. Московский для размещения временного торгового киоска по реализации продукции хлебозавода в аренду сроком до 01.06.2014 и между администрацией г.Чебоксары и ОАО «Хлеб» заключен договор №81/1064-М аренды земельного участка от 01.07.2013 сроком действия до 01.06.2014.

Как следует из пояснений представителей ответчика и заинтересованного лица, после истечения срока действия договора аренды земельного участка в связи с отсутствием возражений сторон договора он возобновлен на неопределенный срок и по настоящее время земельный участок используется в целях размещения временного торгового киоска по реализации продукции хлебозавода.

Однако Комиссией не установлен факт осуществления администрацией г.Чебоксары информирования в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при возобновлении срока действия договора №81/1064-М аренды земельного участка от 01.07.2013 после 01.06.2014.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, **органам местного самоуправления**, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что органам местного самоуправления запрещено принимать не только акты и совершать действия, которые приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, но и те из них, которые могут привести к таким последствиям, поскольку достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

При этом под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В силу статьи 29 ЗК РФ в предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, в период

возникновения арендных отношений между администрацией г.Чебоксары и ОАО «Хлеб» регламентировался статьей 34 ЗК РФ, которая обязывала органы местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, для чего указанные органы обязаны обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам **на определенном праве и предусмотренных условиях** (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу положения об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок. Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

В случае поступления после такого информирования двух и более заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Таким образом, публикация о предстоящем предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, должна содержать максимально полную информацию, необходимую для принятия заинтересованными лицами решения о возможности претендовать на получение права в отношении конкретных земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Содержание сообщений о предполагаемом предоставлении ОАО «Хлеб» земельных участков, опубликованных в газете «Чебоксарские новости» от 30.08.11 и от 06.12.2012, указывает лишь о предполагаемом предоставлении земельных участков в районе ДК «Салют» по ул.Матэ Залка, в районе остановки общественного транспорта «ул. Матэ Залка» по ул.Гражданской, между жилыми домами №25 и №27 по пр.Московский, не указывая при этом на иные сведения (право, на котором предоставляются земельные участки, их примерная площадь, срок, на который предоставляются земельные участки), не указан даже населенный пункт, в котором расположены земельные участки.

Отсутствие указанных сведений в информационном сообщении о предполагаемом предоставлении земельных участков не позволяет всем заинтересованным в получении прав на публичные земельные участки лицам получить полную и открытую информацию для принятия решения о возможности приобретения прав в отношении указанных земельных участков, в том числе оценить рентабельность

своей предпринимательской деятельности при приобретении земельного участка, поскольку от того, на каком праве приобретается земельный участок, какой площадью и на какой срок, зависит объем финансовых вложений заинтересованных лиц.

Как уже указывалось, статья 34 ЗК РФ обязывала органы местного самоуправления заблаговременно опубликовывать информацию о предполагаемом предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам **на определенном праве и предусмотренных условиях.**

Земельные участки предоставлены ОАО «Хлеб» по договорам аренды, одним из существенных условий которых согласно ЗК РФ является срок аренды земельного участка, в связи с чем информация о сроке, на который предоставляется земельный участок, является существенной информацией, необходимость опубликования которой предусмотрена статьей 34 ЗК РФ.

Информирование должно производиться способом, обеспечивающим к нему свободный доступ и возможность ознакомления. Поскольку действующим законодательством не предусмотрена детальная форма и содержание сообщения о предоставлении земельного участка, следует исходить из того, что необходимая информация в отношении земельного участка должна быть четкой и недвусмысленной и содержать примерную площадь, местоположение, цель предоставления, право и срок, на который предоставляется земельный участок.

При таких обстоятельствах, Комиссия признает опубликованные в газете «Чебоксарские новости» от 30.11.2011 №93, от 06.12.2012 №136 сообщения ненадлежащим информированием, которое могло привести к нарушению интересов потенциальных претендентов на земельные участки, в том числе заявителя - ИП Просветовой Н.В., что свидетельствует о несоблюдении процедуры предоставления земельного участка, установленной статьей 34 ЗК РФ.

Предоставление хозяйствующему субъекту возможности получения прав в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры (в отсутствие надлежащей публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельных участков) создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ОАО «Хлеб» поставлено в неравные, более выгодные условия деятельности на рынке розничной торговли продовольственными товарами, обеспечивающие возможность размещения объектов торговли на таких земельных участках, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Наряду с изложенным, Комиссия признает не соответствующими действующему законодательству действия администрации г.Чебоксары по предоставлению на новый срок ОАО «Хлеб» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:397, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 путем вынесения постановления от 28.12.2012 №1026 и заключения договора №4/997-МК аренды земельного участка от 05.02.2013, а также путем возобновления срока действия договора №95/916-МК аренды земельного участка от 07.08.2012, срока действия договора №81/1064-М аренды земельного участка от 01.07.2013, без публичных процедур, предусмотренных статьей 34 ЗК РФ.

В соответствии с постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

При этом, из пункта 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» следует, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок является новым договором аренды.

Исходя из данной позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации юридическая форма, в которой выражается продление договорных отношений сторон, квалифицирующего значения не имеет и под соглашением о продлении договора аренды подразумевается и молчаливое соглашение, о котором упоминается в пункте 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Более того, указанное постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предусматривает, что договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Следовательно, возобновление договора на новый срок в порядке, предусмотренном этой нормой, если сам договор заключен в период действия закона, предписывающего проведение торгов, ничтожно.

Положения ЗК РФ, предусматривающие обязательность публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка либо проведении торгов действовали в период предоставления ОАО «Хлеб» земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:397, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 и возобновления с ним арендных отношений.

При этом срок аренды является существенным условием договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, в связи с чем по истечении срока действия договора аренды возобновление арендных отношений возможно только при условии соблюдения порядка, установленного законодательством для предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством.

Таким образом, заключение договоров аренды муниципального имущества на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном для заключения первоначального договора аренды муниципального имущества.

Как уже указано выше, в соответствии со статьей 34 ЗК РФ предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в порядке, предусматривающем обязательную предварительную и

заблаговременную публикацию сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков.

В случае поступления в орган местного самоуправления двух и более заявок на один и тот же земельный участок, возникает необходимость выставления права на заключение договора аренды земельного участка на торги.

При этом данная информация направлена не только на защиту интересов населения, но и на выявление наличия потенциальных претендентов на данный земельный участок.

Поскольку сроки действия договора №95/916-МК аренды земельного участка от 07.08.2012, договора №81/1064-М аренды земельного участка от 01.07.2013, договора №88/4576-М аренды земельного участка от 12.04.2012 истекли, предоставление земельных участков на новый срок возможно только при соблюдении требований статьи 34 ЗК РФ, однако, администрацией г.Чебоксары не была предварительно и заблаговременно размещена информация в средствах массовой информации о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:397, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262.

Не осуществлена администрацией г.Чебоксары публикация о предстоящем предоставлении ОАО «Хлеб» в 2014 году земельного участка в районе ДК «Салют» по ул.Матэ Залка площадью 15 кв.м.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельных участков для размещения объектов предпринимательской деятельности потенциальные арендаторы не могли знать о таком выделении земельного участка и заявить свои притязания на них, в связи с чем действия администрации г.Чебоксары по предоставлению на новый срок на праве аренды земельного участка без осуществления публикации, предусмотренной статьей 34 ЗК РФ, могли привести к ограничению конкуренции.

Вместе с тем в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Президиум ВАС РФ в постановлениях от 19.07.2005 №3440/05 и от 05.06.2012 №17540/11 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

Таким образом, положения, предусматривающие обязательность проведения торгов либо обязательность заблаговременной публикации в средствах массовой информации, не лишают арендатора муниципального имущества, принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

В связи с изложенным, по результатам исследования имеющихся в материалах дела документов Комиссия установила, что при предоставлении ОАО «Хлеб» на новый срок земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171 и возобновления арендных отношений по поводу земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:397, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 для размещения объектов торговли, порядок предоставления земельного участка, установленный ЗК РФ, не соблюден.

Данные обстоятельства свидетельствуют о создании ОАО «Хлеб», а ныне ООО «Чебоксарский хлебозавод №1», возможности в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения на рынке розничной торговли продовольственными товарами и недопущении конкуренции на данном рынке в пределах границ отведенных земельных участков.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению ОАО «Хлеб» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010801:92, с кадастровым номером 21:01:010902:397, части земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 в отсутствие предусмотренной статьей 34 ЗК РФ надлежащей публикации в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельных участков, а также по предоставлению на новый срок земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:397, части земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 без осуществления заблаговременной публикации о предполагаемом предоставлении земельных участков, предусмотренной статьей 34 ЗК РФ, создающими на рынке розничной торговли продовольственными товарами такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Что касается признаков создания администрацией г.Чебоксары дискриминационных условий осуществления деятельности ИП Просветовой Н.В. по сравнению со своим конкурентом ОАО «Хлеб» на рынке розничной торговли продовольственными товарами в виде отказа ИП Просветовой Н.В. в предоставлении права аренды земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта либо права размещения нестационарного торгового объекта, Комиссия приходит к выводу об отсутствии достаточных доказательств, позволяющих признать указанные действия ответчика нарушающими пункт 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку согласно пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Ни законом, ни добровольно принятым обязательством на орган местного самоуправления в данном случае не возложена обязанность по оформлению с ИП

Просветовой Н.В. правовых отношений в целях размещения нестационарного торгового объекта в районе ДК «Салют» в г.Чебоксары, в связи с чем у Комиссии отсутствуют правовые основания для признания действий администрации г.Чебоксары по отказу ИП Просветовой Н.В. в предоставлении права аренды земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта либо права размещения нестационарного торгового объекта, создающими дискриминационные условия деятельности.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что арендные отношения между администрацией г.Чебоксары и ОАО«Хлеб» по поводу земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171 в настоящее время прекращены на основании постановления администрации г.Чебоксары от 21.02.2014 №676, в связи с чем в данной части отсутствуют основания для принятия мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем установлено, что между администрацией г.Чебоксары и ОАО«Хлеб» заключены договоры аренды земельных участков №51/5862-М от 22.04.2014, №81/1064-М от 01.07.2013, №95/916-МК от 07.08.2012.

С момента заключения (регистрации) договоров аренды земельных участков между Обществом и администрацией г.Чебоксары возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенными земельными участками, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

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 администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению ОАО «Хлеб» на праве аренды земельных участков с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010801:92, с кадастровым номером 21:01:010902:397, части земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 в отсутствие предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации надлежащей публикации в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельных участков, а также по предоставлению на новый срок земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:171, земельного участка с кадастровым номером

21:01:010902:397, части земельного участка с учетным номером части 1 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:010209:262 без осуществления заблаговременной публикации о предполагаемом предоставлении земельных участков, предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей в период предоставления земельных участков, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Прекратить производство по делу, возбужденному в отношении администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

**Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.**