

Заключение об обстоятельствах дела № 054/01/15-2287/2023

05 июня 2024 года

г. Новосибирск

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

<...>

рассмотрев дело № 054/01/15-2287/2023, возбужденное 13.03.2024 по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствие заявителя <...> (его представителя), в присутствии представителей мэрии г. Новосибирска <...> (представитель по доверенности № 01/40/02315 от 16.05.2024), <...> (представитель по доверенности № 01/40/08244 от 27.12.2023 г.), в присутствии представителя ООО «Строй Альянс» <...> (представитель по доверенности № 5 от 26.04.2024 г.),

руководствуясь ст. 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

18.08.2023 в Новосибирское УФАС России поступило обращение физического лица (вх. № 15049/23 от 18.08.2023 г.) по признакам нарушения департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска антимонопольного законодательства, выражающегося в неправомерном изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 5824 кв. м, расположенного в пределах Кировского района г. Новосибирска и внесении изменений в договор аренды земельного участка, заключенного без проведения торгов.

Так, заявитель сообщил следующее.

В протоколе земельной комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска 22/07/2021 года № 478 указано:

- Об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе со «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на «спорт (5.1) – объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в

зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; и внесении изменений в договор аренды земельного участка от 17.11.2014 № 119558р.

По результатам рассмотрения данного обращения Новосибирским УФАС России на основании пункта 3 части 8 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о выдаче мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

14.11.2023 Новосибирское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» выдало мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений предупреждение №054/01/15-2287/2023, согласно которому мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений в срок до 01.03.2024 необходимо совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, в том числе путем принятия мер по расторжению дополнительного соглашения № 1 от 25.10.2021 либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений не исполнила предупреждение Новосибирского УФАС России.

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.

Руководствуясь статьей 39.1, статьей 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений возбуждено дело № 054/01/15-2287/2023 от 13.03.2024 о нарушении антимонопольного законодательства.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска сообщил следующее (вх. № 8047/24 от 27.04.2024 г., № 7491-ЭП/24 от 22.04.2024 г.).

Рассмотрев предупреждение от 14.11.2023 исх. № 054/01/15-2287/2023, сообщаем следующее.

Земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью 5824 кв. м предоставлен ООО «Строй Альянс» по договору аренды от 17.11.2014 № 119558р для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев сроком до 17.11.2017. Данный договор заключен без проведения торгов на основании постановления мэрии города Новосибирска от 06.10.2014 № 8695, принятого в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 21.03.2014 №2336.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В связи с изложенным, в настоящее время договор аренды земельного участка от 17.11.2014 № 119558р считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с вышеуказанной статьей.

При этом следует отметить, что возможность применения положений пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для заключения которого до 01.03.2015 не требовалось проведение торгов, подтверждается позицией, изложенной в пункте 23 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 2 (2020), утвержденного Верховным Судом РФ 22.07.2020.

22.07.2021 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска было принято решение о внесении изменений в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> с «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на «спорт (5.1) - объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях» и внесении изменений в договор аренды земельного участка от 17.11.2014 № 119558р.

25.10.2021 заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 17.11.2014 № 119558р об изменении вида разрешенного использования.

В связи с тем, что вышеуказанный договор аренды заключен без проведения торгов, нарушений земельного законодательства при заключении дополнительного соглашения к указанному договору аренды допущено не было.

02.05.2024 на заседании Комиссии Новосибирского УФАС России ООО «Строй Альянс» представило следующие пояснения.

21.03.2014 г. мэрия города Новосибирска Постановлением № 2336 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» места размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе», на основании заявления ООО «Строй Альянс» от 11.01.2013 № 2, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска постановила утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 54:35:051850 площадью 5824 кв. м. для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Сибиряков Гвардейцев в Кировском районе, с видом разрешенного использования земельного участка: «станции технического

обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств».

В дальнейшем на основании постановления № 8695 от 06.10.2014 г. «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» в аренду земельного участка для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе» мэрия города Новосибирска предоставила обществу ООО «Строй Альянс» в аренду земельный участок площадью 5824 кв. м (кадастровый номер 54:35: 850:196) для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе.

17.11.2014г. между ООО «Строй Альянс» и мэрией г. Новосибирска был заключен договор аренды № 119558р земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, 45а (далее – Договор аренды). Кадастровый номер земельного участка: <...>.

Согласно п. 1.3. указанного Договора аренды, земельный участок передан для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа.

Срок действия Договора аренды был установлен с 17.11.2014 г. по 17.11.2017 г. В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Развитие физкультуры и спорта являются одними из приоритетных направлений в государстве. В целом анализ состояния спорта и физической культуры, как в городе Новосибирске, так и в области оказывается достаточно критичным, и доля занимающихся физической культурой и спортом составляет 16,5 процентов населения. Расположение спортивных объектов довольно неравномерно по городу, и имеется острый дефицит в их использовании.

И поэтому, в 2021 году по просьбе руководства города, ООО «Строй Альянс» было принято решение об изменении вида разрешенного использования арендованного земельного участка, на «спорт (5.1) - объекты для занятия спортом», что является приоритетным направлением в городе Новосибирске.

В соответствии с п. 7.2. Договора аренды № 119558р от 17.11.2014 г., «изменение разрешенного использования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя и оформляется в виде дополнительного соглашения к договору».

В силу ст. 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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.

В результате рассмотрения заявления ООО «Строй Альянс», комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска (протокол № 478 от 22.07.2021 г.) принято решение об изменении вида разрешенного использования указанного выше земельного участка с «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на «спорт (5.1) - объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях». Выбранный ООО «Строй Альянс» вид разрешенного использования соответствует одному из видов разрешенного использования, установленных для территориальной зоны (П-2), в которой расположен земельный участок с кадастровым номером<...>.

На основании принятого комиссией решения, 25.10.2021г. к Договору аренды было заключено дополнительное соглашение № 1 об изменении вида разрешенного использования земельного участка на «спорт (5.1) - объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях». В Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения по виду разрешенного использования земельного участка.

ООО «Строй Альянс» считает, что в действиях Ответчика - мэрии г. Новосибирска в

лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска, отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, при этом исходим из следующего:

Согласно п. 3 ст.5 Земельного кодекса РФ правообладателями земельных участков являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

Исходя из положений п. 3 ст.85 Земельного кодекса РФ, правообладатель земельного участка свободен в выборе основных и вспомогательных видов разрешенного использования такого земельного участка в пределах, предусмотренных градостроительным регламентом, и вправе осуществлять указанное правомочие самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

С учетом изложенного и положений ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственник может самостоятельно выбирать вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий.

Согласно п. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, не допускается внесение изменений, в части изменения видов разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, только в договор аренды земельного участка, заключенный по результатам аукциона.

О том, что в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области <...> было подано обращение (вх. № 15049/23 от 18.08.2023 г.) о неправомерном изменении мэрией г. Новосибирска вида разрешенного использования земельного участка и выявлении признаков нарушения антимонопольного законодательства, ООО «Строй Альянс» стало известно при получении определения о назначении дела №054/01/15-2287/2023 о нарушении мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска антимонопольного законодательства к рассмотрению (вх. № 109 от 25.03.2024г.).

Также из указанного определения ООО «Строй Альянс» стало известно о выдаче ответчику 14.11.2023 г. предупреждения № 054/01/15-2287/2023 о принятии мер к устранению выявленных нарушений, либо путем расторжения Дополнительного соглашения №1 от 25.10.2021г., либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

В освоение земельного участка ООО «Строй Альянс» вложил уже немалые материальные средства, связанные с проектными работами и началом строительства. На земельном участке возведен свайный фундамент роствербового типа.

Договор аренды № 119558р был заключен 17.11.2014 г., до вступления в силу нормативного акта, требующего заключение Договора аренды только через процедуру аукциона.

Таким образом, считаем, что заключение Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды № 119558р от 17.11.2014 г. об изменении вида разрешенного

использования земельного участка, соответствует законодательству Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

21.03.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 2336 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» места размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе», на основании заявления ООО «Строй Альянс» от 11.01.2013 № 2, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска постановила утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 54:35:051850 площадью 5824 кв. м для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Вид разрешенного использования земельного участка: станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств. Предварительно согласовать ООО «Строй Альянс» место размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Настоящее постановление действует до издания постановления мэрии города Новосибирска о предоставлении земельного участка, но не более трех лет.

06.10.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 8695 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» в аренду земельного участка для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе» предоставила обществу ООО «Строй Альянс» (ИНН 5403336193) в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5824 кв. м (кадастровый номер <...>) для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе.

17.11.2014 между мэрией города Новосибирска и ООО «Строй Альянс» заключен договор № 119558р аренды земельного участка на территории города Новосибирска с кадастровым номером <...>. Согласно п. 1.3 данного договора, земельный участок передан для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев. Согласно п. 1.4 данного договора, срок действия договора: с 17.11.2014 по 17.11.2017.

Согласно решению Арбитражного суда Новосибирской области от 15.07.2015 по делу № А45-10828/2015, мэрия города Новосибирска обратилась в суд с иском

заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки, расторжении договора аренды от 17.11.2014 №119558р и освобождении земельного участка.

Судом принято решение о взыскании в пользу мэрии города Новосибирска с общества с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» задолженность по арендной плате с ноября 2014 года по апрель 2015 года в размере 849 155 рублей 54 копеек, неустойки за период с 13.01.2015 по 13.05.2015 в размере 31 025 рублей 24 копеек, расторжении договора аренды земельного участка от 17.11.2014 №119558р, обязанности общества с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» освободить земельный участок, кадастровый номер <...>, площадью 5824 кв. м., расположенный в Кировском районе г. Новосибирска в течение месяца с момента вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу.

Согласно Постановлению Седьмого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2015 по делу № А45-10828/2015, судом принят отказ мэрии города Новосибирска от исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате за период с ноября 2014 года по апрель 2015 года в размере 849 155 рублей 54 копеек, неустойки за период с 13.01.2015 по 13.05.2015 в размере 31 025 рублей 24 копеек, расторжении договора аренды земельного участка от 17.11.2014 №119558р и обязанности освободить земельный участок, кадастровый номер <...>, площадью 5824 кв. м., расположенный в Кировском районе г. Новосибирска. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 15.07.2015 по делу № А45-10828/2015 отменено, производство по делу № А45-10828/2015 прекращено.

По истечении срока действия договора данный договор возобновлен на неопределенный срок.

Согласно пояснениям департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска данный договор после 17.11.2017 возобновлен на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ.

Согласно представленной выписке № 7.2 из протокола от 22.07.2021 № 478, мэрия города Новосибирска в результате рассмотрения заявления ООО «Строй Альянс» от 13.07.2021 № 2 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе с «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на «спорт (5.1) – объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; и внесении изменений в договор аренды земельного участка.

25.10.2021 было заключено дополнительное соглашение № 1 к указанному договору с внесением изменений в п. 1.3 указанного договора в части изменения вида разрешенного использования.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка земельного участка с кадастровым номером <...>, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок входит в территориальную зону П-2 часть зоны коммунальных и

складских объектов.

Условие договора аренды земельного участка о разрешенном использовании земельного участка является существенным условием договора аренды.

Согласно пункту 17 ст. 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Если такой договор был заключен не по результатам аукциона, действующее законодательство не содержит запрет на внесение в него изменения относительно вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК 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.

Предоставление земельного участка для объектов для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях не подпадает под случаи его предоставления без проведения торгов, установленные пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Следовательно, предоставление земельного участка с таким видом разрешенного использования осуществляется на торгах, то есть с проведением конкурентных процедур.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК 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 ЗК 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.

Поскольку материалами дела установлено, что земельный участок был предоставлен арендатору с определенным видом разрешенного использования на законных основаниях без проведения торгов, изменение существующего вида разрешенного использования без соблюдения особенностей, предусмотренных законом, недопустимо. Указанная позиция подтверждается судебной практикой (пункт 3 «Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

При этом в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Таким образом, условие договора аренды земельного участка о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка является существенным условием договора аренды.

Следовательно, изменении вида разрешенного использования земельного участка, фактически изменившее его целевое назначение, повлекло принципиальное изменение «судьбы» земельного участка с нарушением установленного законом порядка.

Таким образом, в результате заключения дополнительного соглашения №1 от 25.10.2021 к договору аренды земельного участка от 17.11.2014 № 119558р были изменены существенные условия договора аренды, а именно, изменен вид разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду.

В результате заключения дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент заключения такого дополнительного соглашения (согласно

части 1 статьи 422 ГК РФ).

В рассматриваемом случае на момент заключения дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора, норма статьи 39.6 Земельного кодекса РФ об обязательности проведения торгов при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, уже действовала, и исключения, предусмотренные частью 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, отсутствовали.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения торгов, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид ««объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях» без проведения торгов могло привести к ограничению конкуренции.

В силу части 2 статьи 422 ГК РФ если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

При этом заключение дополнительного соглашения изменяет условия заключенного договора в части разрешенного использования, а также в части размера арендной платы, то есть это уже не заключенный ранее договор, а измененный.

На момент заключения дополнительных соглашений указанная норма уже действовала ст. 39.6 ЗК РФ, согласно ч. 1 которой договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Исключения, предусмотренный ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, в данном случае не действуют.

Таким образом, заключение Дополнительных соглашений к Договору аренды земельного участка, изменяющего вид разрешенного использования земельного участка, противоречит положениям действующего законодательства и не могло быть осуществлено на основании ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, 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.

Находящийся в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером <...> изначально был предоставлен в аренду для определенных в договоре целях (для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа) без проведения торгов в соответствии со ст. 30, 31 ЗК РФ.

Предоставление указанного земельного участка арендатору ООО «Строй Альянс» в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях» без проведения аукциона могло привести к ограничению конкуренции.

Кроме того, в настоящее время указанный договор аренды земельного участка, находящийся в муниципальной собственности, продлен на неопределенный срок без проведения конкурентных процедур.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, 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.

Вместе с тем, согласно пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Данная норма является специальной по отношению к статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Земельный Кодекс РФ, устанавливает прямой запрет на

применение статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации при продлении договора аренды земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

При этом в деле отсутствует подтверждение наличия на земельном участке объекта незавершенного строительства на момент окончания действия договора № 119558р. При этом в случае наличия такого объекта Земельный кодекс допускает однократное заключение договора без торгов для завершения строительства. В данном же случае договор был продлен на неопределенный срок без проведения торгов и при отсутствии объекта незавершенного строительства на земельном участке.

В пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ закреплены условия, при которых договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов.

Согласно подпункту 1 пункта 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 случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ) и при наличии совокупности условий, указанных в п. 3 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (п. 4 ст. 39.6). Указанные условия также не соблюдаются.

Объекты, находящиеся в собственности ООО «Строй Альянс» на данном земельном участке также отсутствуют.

Таким образом, установлено, что вышеуказанный договор аренды земельного участка государственной или муниципальной собственности продлен после 01.03.2015, а значит после внесения изменений в Земельный кодекс РФ, а именно в нарушение пункта 1 ст. 39.6 ЗК РФ, когда договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Тем самым департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска создал преимущественные условия по отношению к хозяйствующему субъекту ООО «Строй Альянс», с которым был продлен указанный договор аренды земельного участка.

Ссылка Департамента на положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, на заключение договора аренды на новый срок, реализация которого также не может быть осуществлена в силу принятия Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», имеющего в спорном случае приоритет перед нормами закона (ГК РФ), осуществляющего общее регулирование имущественных отношений, не может быть применима. Данное положение также сформулировано Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.11.2017 № Ф03-4305/2017 по делу № А51-8440/2017.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), 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 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 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).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О

защите конкуренции», Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Из материалов дела следует, что изменение мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений разрешенного вида использования земельного участка, позволяющего осуществить строительство объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях, а также действия (бездействие) мэрии г. Новосибирска, выразившихся в предоставлении земельного участка хозяйствующему субъекту ООО «Строй Альянс» без проведения конкурентных процедур путем возобновления договора аренды от 17.11.2014 года № 119558р на неопределенный срок, ставит арендатора в преимущественное положение на рынке аренды земельных участков на территории г. Новосибирска, следовательно, данные действия привели или могли привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по договору аренды в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 25.10.2021 и предоставление земельного участка хозяйствующему субъекту ООО «Строй Альянс» без проведения конкурентных процедур путем возобновления договора аренды от 17.11.2014 года № 119558р на неопределенный срок мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».