

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления <...>; членов Комиссии – <...>, <...>, <...>, <...>;

в присутствии представителя Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга - <...> (доверенность исх. № 1-24/9942 от 19.12.2016г.);

в присутствии представителя ИП <...>;

рассмотрев дело № 06-05-06/2016 по признакам нарушения Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга п.2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании в осуществлении деятельности ИП <...> путем направления соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г. по необоснованным причинам, неисполнении предупреждения Оренбургского УФАС России № 06-19-29/2016 в установленный срок,

УСТАНОВИЛА:

В связи с наличием в действиях Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга признаков нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившихся в необоснованном препятствовании деятельности ИП <...> путем направления соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании [статьи 39.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдано предупреждение № 06-19-29/2016 о необходимости прекращения ограничивающих конкуренцию действий, для чего **в срок до 31 августа 2016 г.** необходимо отозвать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г., направленного письмами Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г., № 1-24-1/1112,1119 от 19.05.2016г.

В связи с неисполнением предупреждения, на основании п. 8 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 14 октября 2016 г. № 164 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга п.2 ч.1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции». Определением (исх. № 15134 от 17.10.2016г.) рассмотрение дела назначено на 01.12.2016г. на 10ч.30мин. Определением (исх. № 17392 от 02.12.2016г.) рассмотрение дела отложено, назначено на 23 декабря 2016г. на 14ч.30мин. 23 декабря в заседании комиссии объявлен перерыв до 29.12.2016г. до 11ч.30мин. 29 декабря Комиссией принято заключение об обстоятельствах дела (исх. № 18608 от 29.12.2016г.) Определением (исх. № 18737 от 29.12.2016г. рассмотрение дела

отложено, назначено на 23.01.2017г. на 11ч.00мин.

В ходе рассмотрения дела заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, пояснил следующее.

В настоящее время земельный участок продолжает использоваться. На данный земельный участок установлен публичный сервитут, помехи рабочим при эксплуатации и содержании объекта капитального сооружения (автомобильного моста) не причиняются. Арендатором проводятся работы по текущему ремонту моста. В ходе осуществления предпринимательской деятельности предоставляются рабочие места.

Представитель Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга нарушение не признал, пояснил следующее.

В настоящее время ведутся работы по передаче моста в оперативное управление Управлению строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга. В третьем квартале 2016г. создан план работы на 2017г., который включает в себя вышеуказанные действия. При этом судьба земельных участков зависит от прав на объекты капитального строительства, и при передаче объекта капитального строительства в оперативное управление земельный участок также будет передан Управлению строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга на праве постоянного бессрочного пользования.

Причиной для расторжения явилось истечение срока действия договора аренды. В г. Оренбурге есть еще действующие договоры аренды, заключенные на неопределенный срок. Данные договоры не расторгнуты, т.к. аналогичных оснований для расторжения не имеется.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, Комиссия пришла к следующему.

27.05.2016г. в Оренбургское УФАС России поступило заявление <...> по вопросу правомерности отказа в продлении договора аренды земельного участка (вх. № 4061к).

По результатам анализа поступивших сведений от Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга, нормативно-правовой базы установлено следующее.

<...> (ИНН 561200010480) зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 29.04.1996г. В настоящее время согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности ИП <...> является эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п.

28.11.2002г. между КУИ г. Оренбурга и <...> заключен договор аренды земельного участка № 812-2648пр/2, согласно которому в аренду сдается земельный участок, имеющий кадастровый номер <...> :44:0000000:0008, площадью 7194 кв.м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой/ул.Шевченко для строительства автостоянки с блоком обслуживания, категория земель: земли поселений. Срок действия договора до 01.07.2003г. (п. 1.3 договора).

В дальнейшем срок действия договора неоднократно продлялся на основании заключенных сторонами дополнительных соглашений. В соответствии с последним дополнительным соглашением от 16.02.2015г. срок действия договора аренды был продлен до 15.02.2016г.

Согласно ч.2 ст.621 ГК 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 соответствии с ответами Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г., № 1-24-1/1112,1119 от 19.05.2016г.) срок действия договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. продлен на неопределенный срок по истечению срока действия договора.

Между тем, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга на основании предоставленного ему ст.610 ГК РФ права принял меры к расторжению вышеуказанного договора аренды земельного участка и направил письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г. в адрес <...> соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г., в котором сообщил о расторжении данного договора через три месяца. Как следует из вышеуказанных писем Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга причиной расторжения договора аренды является расположение на данном земельном участке объектов капитального строительства, являющихся муниципальной собственностью.

В соответствии с п.1.2.1 договора аренды земельного участка земельный участок по состоянию на 2002г., имеет обременение в виде постоянного публичного сервитута площадью 6296 кв.м. для ремонта инженерных сетей/ «Правила защиты подземных сооружений при производстве земляных работ на территории г. Оренбурга», утвержденные распоряжением администрации города от 22.04.96г. № 476-р/ для обеспечения интересов местного самоуправления. На чертеже границ земельного участка, являющимся приложением № 1 к вышеуказанному договору аренды земельного участка, выписке из государственного земельного кадастра указаны соответствующие сервитуты.

Согласно кадастровому паспорту от 16.01.2016г. земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:0008 имеет разрешенное использование: для размещения гаражей и автостоянок на землях общего пользования. Согласно выпискам из ЕГРП на данном земельном участке расположено два коллектора, сооружение дорожного транспорта, право собственности, на которые зарегистрировано в 2014г.

Учитывая изложенное, антимонопольный орган приходит к выводу о том, что на данном земельном участке не были построены новые объекты капитального строительства, которые препятствовали бы использованию земельного участка по назначению, разрешенное использование земельного участка не изменилось. Соответственно, причины расторжения договора аренды земельного участка, заключенного с ИП <...>, являются необъективными и необоснованными.

Кроме того, в период 2015-2016гг. на неопределенный срок были продлены

следующие договоры аренды земельных участков с разрешенным использованием под размещение гаражей и автостоянок:

- № 13-ц-227юр от 10.07.2013г., заключенный с ЗАО «Фирма Торгсервис»;

- № 07-05/229 от 13.09.2011г, заключенный с ООО «Березка»;

- № 13/л-107фз от 20.03.2013г., заключенный с <...> (зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя 18.12.2008г., ИНН 561202504780);

- № 12-д-423фз от 04.02.2012г., заключенный с <...> (зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя 06.12.2004г., ИНН 561108693403).

При этом, с <...> и ООО «Березка» договоры продлены на неопределенный срок, несмотря на наличие задолженности по арендной плате.

Таким образом, иные хозяйствующие субъекты, находящиеся в равном с ИП <...> правовом положении, получают преимущество на рынке оказания услуг автостоянок.

Согласно ч.2 ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. [Законом](#) или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Однако, в соответствии с ч.1 ст.10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). При этом, не допускается использование гражданских прав в целях ограничения [конкуренции](#), а также злоупотребление [доминирующим положением](#) на рынке.

Учитывая изложенное, действия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга по направлению соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам являются злоупотреблением правом и создают необоснованные препятствия в осуществлении деятельности ИП <...>

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «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), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими

субъектами.

Согласно ч. 1 ст. 39.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» в 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» 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](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга признаков нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившихся в необоснованном препятствовании деятельности ИП <...>, путем направления соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании [статьи 39.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдано предупреждение № 06-19-29/2016 о необходимости прекращения ограничивающих конкуренцию действий, для чего в срок до 31 августа 2016 г. необходимо отозвать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г., направленного письмом Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

31.08.2016г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило письмо Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (исх. № 1-24/5118 от 31.08.2016г.) об исполнении предупреждения путем направления письма в адрес <...> (исх. № 1-24-1/7385 от 30.08.2016г.) об отзыве соглашения № 133 от 18.02.2016г., направленного письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

Между тем, 05.10.2016г. в адрес Оренбургского УФАС России поступило новое обращение <...> с просьбой дать правовую оценку письму Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга (исх. № 1-24-1/2652 от 28.09.2016г.). Согласно данному письму Департамент сообщает, что необходимо в десятидневный срок с момента получения данного уведомления

освободить земельный участок на основании соглашения, направленного письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

Таким образом, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга не выполнил предупреждение Оренбургского УФАС России № 06-19-29/2016 по устранению признаков нарушения п.2 ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», т.к. продолжает действия по расторжению договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. на основании соглашения, направленного письмом исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.

На основании изложенного и было возбуждено данное дело. В ходе рассмотрения дела Комиссией, помимо изложенного, установлено следующее.

Довод Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга о том, что на спорном земельном участке находятся объекты капитального строительства, находящиеся в оперативном управлении у Управления капитального строительства и дорожного хозяйства администрации г. Оренбурга, что исключает возможность использования данного земельного участка для целей оказания услуг автостоянки Комиссия признает необоснованным, т.к. не подтвержден доказательствами.

До настоящего времени не совершены действия по передаче земельного участка в бессрочное пользование УСДХ администрации г. Оренбурга. В материалах дела также отсутствует какие-либо доказательства совершения Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга действий по изменению разрешенного использования спорного земельного участка. Следовательно, доводы, приводимые Департаментом градостроительства и земельных правоотношений администрации г. Оренбурга не обоснованы.

Согласно обзору состояния конкурентной среды на рынке услуг автостоянок на территории г. Оренбурга за 2015- 9 месяцев 2016г. рынок услуг автостоянок на территории г. Оренбурга является конкурентным. Так на территории города действуют 20 договоров аренды земельных участков для размещения автостоянок, из них в настоящее время расторгнуто 5, один на стадии расторжения. При этом причины расторжения вышеуказанных 5 договоров аренды различны (выкуп земельного участка, согласие сторон, неисполнение договора и т.д.).

Между тем, в ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга совершены действия по прекращению регистрации договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. в Росреестре по Оренбургской области в связи с расторжением договора аренды земельного участка на основании письма (исх. № 1-24-1/145 от 19.02.2016г.), что подтверждается справочной информацией по объекту недвижимости в режиме online от 03.11.2016г. Однако, данное обстоятельство не влияет на полномочия Комиссии по рассмотрению дела при принятии решений о наличии/отсутствии нарушений антимонопольного законодательства.

Таким образом, антимонопольный орган полагает, что материалами дела подтверждается факт нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции» Департаментом градостроительства и земельных отношений

администрации г. Оренбурга, выразившийся в действиях, направленных на расторжение договора аренды земельного участка № 812-2648пр/2 от 28.11.2002г. по необоснованным причинам.

Однако, учитывая вышеизложенное обстоятельство, антимонопольный орган приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания, в связи с невозможностью восстановления нарушенных прав заявителя в рамках полномочий, определенных Федеральным законом «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 21, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга нарушившим п.2 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции».
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела 06-05-06/2016 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

<...>
<...>
<...>
<...>
<...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.