

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ
НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

05 декабря 2023 г.

г. Новосибирск

В действиях (бездействии) мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (630000, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) рассмотрено заявление о нарушении антимонопольного законодательства мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска. В результате рассмотрения заявления установлено следующее.

Земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью 52779 кв. м предоставлен ООО «Энергия Топлива» по договору аренды от 19.03.2014 № 117856р для строительства здания административного назначения с автостоянкой закрытого типа по ул. Дукача сроком до 19.03.2017. Данный договор заключен без проведения торгов на основании постановления мэрии города Новосибирска от 19.12.2013 № 12104, принятого в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 10.10.2013 № 9528.

Согласно кадастровому паспорту з/у (от 27.12.2013 № <...>) категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – общественные здания административного назначения; автостоянки открытого закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов).

Согласно пояснениям департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, впоследствии в соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ указанный договор был возобновлен на тех же условиях

на неопределенный срок.

Согласно протоколу от 31.03.2023 № 498, сведениям публичной кадастровой карты, земельный участок с кадастровым номером <...> в настоящее время имеет вид разрешенного использования - Коммунальное обслуживание (3.1) – Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов); Хранение автотранспорта (2.7.1) – гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"); деловое управление (4.1) - объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); служебные гаражи (4.9) – гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)"; стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо; объекты придорожного сервиса (4.9.1) - объекты дорожного сервиса; заправка транспортных средств (4.9.1.1) - автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) - объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; автомобильные мойки (4.9.1.3) - автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли; ремонт автомобилей (4.9.1.4) - мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли; склады (6.9) - промышленные базы; склады; погрузочные терминалы и доки; нефтехранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции; элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Также в протоколе земельной комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска от 31/03/2023 года № 498 указано о внесении изменений в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> и внесении изменения в договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 117856р от 19.03.2014.

Новосибирское УФАС России приходит к выводу, что изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка не соответствует цели, для которой он был изначально предоставлен.

Согласно сведениям <...>, <...>, на данном земельном участке расположено строение. Указанное строение не зарегистрировано в ЕГРН. Мэрия города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не представила информации о том, что на данном з/у расположен объект недвижимости. Следовательно, Новосибирское УФАС России исходит из того, что указанный объект является некапитальным сооружением, не имеющим прочной связи с землей, конструктивные характеристики позволяют переместить указанный объект и (или) демонтировать, впоследствии собрать без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик сооружений (п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ).

Действительно, при возведении таких сооружений не нужно получать разрешение на строительство, на ввод в эксплуатацию, а также ставить их на кадастровый учет и регистрировать права на них в ЕГРН (п. 2 ч. 17 ст. 51, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ, ч. 6, 7 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости).

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 возведения объектов заправки транспортных средств (4.9.1.1) - автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) - объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; автомобильные мойки (4.9.1.3) - автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли; ремонт автомобилей (4.9.1.4) - мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли; склады (6.9) - промышленные базы; склады; погрузочные терминалы и доки; нефтехранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции; элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов, 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).

Находящийся в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером 54:35:062240:71 изначально был предоставлен в аренду для определенных в договорах целях (для строительства здания административного назначения с автостоянкой закрытого типа) без проведения торгов в соответствии со ст. 30, 31 ЗК РФ.

Предоставление указанного земельного участка арендатору в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для строительства здания административного назначения с автостоянкой закрытого типа.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, дополнение существующего вида его разрешенного использования вышеуказанными видами разрешенного использования без проведения аукциона могло привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 № 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 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> мэрией г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска по договору аренды № 117856р от 19.03.2014, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее – предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 данного Федерального закона. 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 (ч.2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите

конкуренции»).

Новосибирское УФАС России на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем совершения мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска действий, направленных на обеспечение конкуренции путем принятия мер по расторжению дополнительного соглашения к договору аренды от № 117856р от 19.03.2014 либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка в срок **до 01.03.2024 г.**

О выполнении предупреждения сообщить в Новосибирское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.