

Администрация города Назрань

386101, г. Назрань, пр-кт им. И. Базоркина, 13

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №А21-15/19-п
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее - Ингушское УФАС России, Управление), на основании опубликованной статьи пользователя в социальной сети Facebook, в которой он жалуется на действия Администрации города Назрань по благоустройству территории, которые имеют признаки нарушения антимонопольного законодательства, Управлением была запрошена информация (исх. от 30.08.2018 №3233-ЕД; от 13.11.2018 №4765-РЕ; от 17.12.2018 №5308-РЕ).

На данные запросы от Администрации г. Назрань поступила информация (вх. от 06.09.2018 №3150-НВ; от 03.12.2018 №4138-НВ; 14.01.2019 №116-НВ) в которой сообщается, что на основании Распоряжения Администрации г. Назрань от 08.05.2018 №64 были проведены торги (извещения о проведении торгов №100518/0505711/01).

По результатам торгов земельный участок с кадастровым номером 06:05:0100009:3066 и площадью 5553 кв.м., расположенный в ЦАО г. Назрань, по ул.Муталиева, 2, с разрешенным использованием «Отдых (рекреация) и предпринимательство» был предоставлен в арендное пользование договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 23.07.2018 №34 (далее – Договор от 23.07.2018 №34) (.....).

Согласно разделу «Предмет договора», а именно пункта 1.2 Договора от 23.07.2018 №34, участок предоставляется для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительства парковой зоны, а также размещения летнего кафе и их дальнейшему использованию, после осуществления проекта, в соответствии с действующими

экологическими, санитарными и другими нормами и правилами. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменения названных условий использования Участка допускается с согласия Арендодателя.

В разделе «Общая характеристика инвестиционного проекта», в пункте 4.1 Договора от 23.07.2018 №34 сказано, что Арендатор реализует инвестиционный проект, результатом которого будет оконченная строительством парковая зона (парк-сквер) и размещение летнего кафе. А в соответствии с пунктом 4.2 того же раздела Договора от 23.07.2018 №34, Арендатор в качестве результата инвестирования гарантирует Арендодателю:

- все работы производить согласно проекту и согласовывать с Администрацией г. Назрань;
- строительство фонтанного комплекса;
- устройства освещения на территории парка-сквера;
- благоустройство и озеленение территории будущего парка-сквера (насаждение деревьев и цветочных клумб);
- устройство тротуаров на территории парка-сквера на основании проекта, металлических оград по границе будущего парка-сквера;
- обустройство парка скамейками, урнами, цветочными вазами и оформление (надписи);
- **размещение летнего кафе;**
- укладка ПГС и асфальтирование одной городской улицы по согласованию с Администрацией г. Назрань.

Далее, на основании Протокола намерений о внесении изменений в инвестиционный проект по строительству парковой зоны и летнего кафе на земельном участке по ул. Муталиева, 2 ЦАО г. Назрань от 31.08.2018 года, между Администрацией г. Назрань и (.....) заключено дополнительное соглашение от 03.09.2018 №1 (далее – Допсоглашение от 03.09.2018 №1) к Договору от 23.07.2018 №34 (стоит обратить внимание, что процедура заключения Допсоглашения от 03.09.2018 №1, начата через 36 дней после подписания Договора от 23.07.2018 №34, а именно 28.08.2018 года, что указывает на преднамеренность данных действий).

Согласно пункту 1.1. Допсоглашения от 03.09.2018 №1, пункт 1.2 Договора от 23.07.2018 №34, излагается в следующей редакции:

«1.2. Участок предоставляется для осуществления инвестиционного проекта

по проектированию и строительства парковой зоны и **детского развлекательного центра**, и их дальнейшему использованию, после осуществления проекта, в соответствии с действующими экологическими, санитарными и другими нормами и правилами. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменения названных условий использования Участка допускается с согласия Арендодателя».

А в соответствии пункта 1.2. Допсоглашения от 03.09.2018 №1, пункт 4.2 Договора от 23.07.2018 №34, излагается в следующей редакции:

«4.2. Арендатор в качестве результата инвестирования гарантирует Арендодателю:

- все работы производить согласно проекту и согласовывать с Администрацией г. Назрань;
- строительство фонтанного комплекса;
- устройства освещения на территории парка-сквера;
- благоустройства и озеленение территории парка-сквера (насаждение деревьев и цветочных клумб);
- устройства тротуаров на территории парка-сквера на основании проекта, металлических оград по границе будущего парка-сквера;
- обустройство парка скамейками, урнами, цветочными вазами и оформление (надписи);
- **строительство детско-развлекательного центра со встроенными помещениями общепита и торговли;**
- укладка ПГС и асфальтирование одной городской улицы по согласованию с Администрацией г. Назрань».

Также Администрацией г. Назрань, после заключения Допсоглашения от 03.09.2018 №1, было выдано Разрешение на строительство Детского развлекательного центра со встроенными помещениями кафе и торговли от 05.09.2018 №06 302 000-53-2018 (далее – Разрешение на строительство от 05.09.2018 №06 302 000-53-2018). В соответствии с Разрешением на строительство от 05.09.2018 №06 302 000-53-2018, Администрация г. Назрань разрешает **строительство объекта капитального строительства, с количеством этажей 2, с количеством подземных этажей 1, общей площадью 1680 кв.м., с площадью застройки 883,16 кв.м., сведения о градостроительном плане земельного участка выданы Администрацией г. Назрань RU 06302000-132 от 27.07.2018 года (то есть, градостроительный план выдан после заключения Договора от 23.07.2018 №34).**

Основным механизмом 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, описание целей использования земельного участка которые является окончательными, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан использовать арендованное имущество в соответствии с условием договора, а если они не определены – в соответствии с назначением имущества.

В соответствии с документацией в извещении №100518/0505711/01 от 10.05.2018 о проведении аукциона, а последующим заключённым по результатам данного аукциона Договора от 23.07.2018 №34, проект утвержденной планировки застройки земельного участка с кадастровым номером 06:05:0100009:3066 является «Отдых (рекреация) и предпринимательство» для использования под строительство парковой зоны и размещение летнего кафе. Таким образом, потенциальные участники, на основании информации имеющей в извещении, имеют право выбора целесообразности участия в данном аукционе.

Произвольное, не основанное на нормах действующего законодательства и противоречащее условиям договора изменение общих характеристик инвестиционного проекта со «строительство парковой зоны (парк-сквер) и **размещение летнего кафе**» на более коммерчески выгодное «строительства парковой зоны и **детско-развлекательного центра со встроенными помещениями общепита и торговли**» после проведения аукциона и подписания контракта, приводит или может привести к ограничению, устранению конкуренции.

Данная правовая позиция сформулирована в определении Верховного суда Российской Федерации от 06.08.2013 № 56-КГ13-5, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 1756/13.

Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка.

В нарушение положений закона, сторонами допущено злоупотребление правом, выразившееся в заключении Допсоглашения от 03.09.2018 №1 изменяющие основу Договора от 23.07.2018 №34.

Следовательно, заключение соглашения об изменении основ договора аренды земельного участка, фактически изменившее его целевое назначение со «строительство парковой зоны (парк-сквер) и **размещение летнего кафе**» на «строительства парковой зоны и **детско-развлекательного центра со встроенными помещениями общепита и торговли**», повлекло принципиальное изменение предмета договора на использование

земельного участка.

Из статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении установленных в нем запрета является создание условий, возможности для наступления последствий в виде ограничения либо устранения конкуренции.

Согласно, разъяснениям, изложенным в пунктах 74-75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц (статья 168 часть 2 ГК РФ). Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Применительно к статье 166 и 168 ГК РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона 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).

В Республике Ингушетия, как и по всей Российской Федерации, большое количество хозяйствующих субъектов готовых при наличии земельного участка заниматься приносящей доход деятельностью. Данный рынок можно охарактеризовать как высококонкурентный.

Таким образом, заключение Администрацией г. Назрань Допсоглашения от 03.09.2018 №1 с изменениями утвержденного проекта планировки застройки земельного участка с кадастровым номером 06:05:0100009:3066, приводящее

к изменению существующих условий выполнения Договора от 23.07.2018 №34, привело или могло привести к ограничению, устранению конкуренции.

Ингушское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действий ограничивающих конкуренцию на рынке оборота земель населенных пунктов путем принятия достаточных мер по возврату земельного участка с кадастровым номером 06:05:0100009:3066 в муниципальную казну в течение 30-ти дней с момента получения настоящего предупреждения.

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

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

Руководитель

(.....)

Исп. (.....)

тел. 8 (8732) 22-87-28