

Ответчику –

Администрация г. Черногорска Республики  
Хакасия

Советская ул., д. 66, г. Черногорск, Республика  
Хакасия, 655150

Ответчику –

Комитет по управлению имуществом г.  
Черногорска

Советская ул., д. 66, г. Черногорск, Республика  
Хакасия, 655150

Заинтересованному лицу –

<...>

<...>, г. Черногорск, Республика Хакасия, 655150

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 26-А-15**

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 29 сентября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 07 октября 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: Широкова О.В., заместитель руководителя  
Управления Федеральной антимонопольной  
службы по Республике Хакасия,  
Тукачева А.А., главный специалист–эксперт  
отдела антимонопольного законодательства и  
рекламы;

Члены комиссии: Чиж Д.А., главный специалист–эксперт отдела  
антимонопольного законодательства и

рекламы;

Марова О.О., специалист-эксперт отдела  
антимонопольного законодательства и  
рекламы.

Кворум комиссии имеется, комиссия правомочна осуществлять свои функции,

в присутствии:

представителя ответчика – от Администрации города Черногорска по  
доверенности от 01.04.2013 г., выданной сроком на три года до 31.03.2016 г.,<...>;

представителя ответчика – от Комитета по управлению имуществом  
г. Черногорска по доверенности от 09.09.2015 г., выданной срок на один год, <...>,

в отсутствии заинтересованного лица – <...>, надлежащим образом  
уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев дело № 26-А-15, возбужденное по признакам нарушения  
Администрацией г. Черногорска Республики Хакасия и Комитетом по управлению  
имуществом г. Черногорска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006  
года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),  
выразившегося в принятии актов и осуществлении действий (бездействии),  
которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению  
конкуренции в части бездействия и непринятия мер по обеспечению конкуренции  
при разделе земельных участков (кадастровые номера 19:02:010308:1872,  
19:02:010308:1871) и заключении с <...> двух новых договоров аренды на указанные  
земельные участки с иной площадью; а также при предоставлении земельных  
участков для жилищного строительства <...> без проведения аукциона,

#### **УСТАНОВИЛА:**

Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия  
(далее – Хакасское УФАС России) стало известно о принятии Черногорским  
городским судом Республики Хакасия решения от 14.08.2014 года по делу № 2-  
1205/2014 г. (оставлено без изменения Верховным Судом Республики Хакасия –  
апелляционное определение от 02.12.2014 года по делу № 33-2913/2014 год), в  
соответствии с которым постановление главы Администрации города  
Черногорска № 670-п от 19 марта 2014 г. «О внесении изменений в сведения на  
земельный участок», постановление главы Администрации города Черногорска №  
671-п от 19 марта 2014 г. «О внесении изменений в сведения на земельный участок»  
признаны незаконными, соглашение от 10 апреля 2014 года «О внесении изменений  
в договор аренды на земельный участок № 2618Ю» от 11 февраля 2013 года,  
соглашение от 10 апреля 2014 года «О внесении изменений в договор аренды на

земельный участок № 2619Ю» от 11 февраля 2013 года признаны недействительными.

На основании вышеизложенного, Хакасским УФАС России был направлен запрос в Прокуратуру города Черногорска о предоставлении материалов наблюдательного производства по исковым заявлениям прокурора г. Черногорска в интересах неопределенного круга лиц к Администрации города Черногорска, <...>.

Хакасское УФАС России, усмотрев признаки нарушения антимонопольного законодательства приказом от 20.03.2015 года № 104 возбудило дело в отношении Администрации муниципального образования город Черногорск Республики Хакасия по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии актов и осуществлении действий (бездействии), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в части предоставления земельного участка для жилищного строительства <...> без проведения аукциона.

Определением от 20.03.2015 года рассмотрение настоящего дела было назначено на 30.04.2015 года.

Определением от 30.04.2015 года рассмотрение настоящего дела было приостановлено до рассмотрения Верховным Судом Российской Федерации дела по надзорной жалобе Администрации города Черногорска на решение Черногорского суда от 14.08.2014 г., апелляционное определение Верховного Суда Республики Хакасия от 02.12.2014 г., в соответствии с которыми постановления главы Администрации города Черногорска признаны незаконными, соглашение от 10 апреля 2014 года «О внесении изменений в договор аренды на земельный участок № 2618Ю» от 11 февраля 2013 года, соглашение от 10 апреля 2014 года «О внесении изменений в договор аренды на земельный участок № 2619Ю» от 11 февраля 2013 года признаны недействительными.

03.07.2015 года (вх. № 3614) в адрес Хакасского УФАС России поступило определение Верховного суда Российской Федерации от 06.05.2015 г. по делу № 55-КФ15-66, в соответствии с которым Администрации г. Черногорска было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, Комиссия Хакасского УФАС России определением от 21.07.2015 года возобновила рассмотрение дела № 26-А-15 и назначила рассмотрение настоящего дела на 18.08.2015 года.

Определением от 18.08.2015 года рассмотрение настоящего дела было отложено в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, в качестве ответчика к участию в рассмотрении дела привлечен Комитет по управлению имуществом г. Черногорска. Этим же определением Комиссией Хакасского УФАС России было уточнено событие рассматриваемого нарушения антимонопольного законодательства – у Администрации г. Черногорска Республики Хакасия и Комитета по управлению имуществом г. Черногорска выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии актов и осуществлении действий

(бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции в части бездействия и непринятия мер по обеспечению конкуренции при разделе земельных участков (кадастровые номера 19:02:010308:1872, 19:02:010308:1871) и заключении с <...> двух новых договоров аренды на указанные земельные участки с иной площадью; а также при предоставлении земельных участков для жилищного строительства <...> без проведения аукциона.

Определением об отложении и продлении срока рассмотрения дела от 15.09.2015 г. рассмотрение настоящего дела было отложено в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, срок рассмотрения дела № 26-А-15 продлен.

На заседании комиссии от 30.04.2015 г. представитель ответчика (Администрация г. Черногорска) пояснил следующее.

Первоначально спорный земельный участок <...> был предоставлен под строительство магазина и склада, затем 10.11.2009 г. <...> обратился в Администрацию города Черногорска с заявлением о внесении изменений в протокол заседания Комиссии, рассматривающей выбор земельного участка под строительство и для целей, не связанных со строительством, от 09.10.2009 г. и в опубликованное сообщение в газете «Черногоorsk» от 04.09.2009 г. № 70. Изменения касались следующего: слова «под строительство магазина и склада» изменить на слова «под строительство магазина и офисных помещений».

После этого <...> обратился в Администрацию г. Черногорска с заявлением о разделе земельного участка, изменении вида разрешенного использования земельных участков.

На основании решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г. на Администрацию г. Черногорска возложена обязанность по разделению вышеназванного земельного участка, в удовлетворении требований <...> о признании права на изменение вида разрешенного использования земельного участка, об обязанности принять решение об изменении вида разрешенного использования земельных участков отказано.

Решением Совета депутатов г. Черногорска от 17.12.2009 г. № 127 об утверждении правил землепользования и застройки в северо-восточной части муниципального образования город Черногоorsk, спорные земельные участки стали относиться к зоне Ж1.

Постановлениями Администрации г. Черногорска от 19.03.2014 г. № 670-п и № 671-п в сведения на рассматриваемый земельный участок были внесены изменения в части вида разрешенного использования: слова «для строительства магазина и офисных помещений» заменены словами «для малоэтажного строительства коттеджного типа».

Аукцион при изменении вида разрешенного использования земельных участков не проводился.

Представитель Администрации г. Черногорска считает, что действия главы

Администрации города Черногорска при принятии вышеназванных постановлений являются правомерными, соответствующими Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Черногорск.

В настоящий момент Администрацией города Черногорска подана надзорная жалоба в Верховный Суд Российской Федерации на решение Черногорского суда от 14.08.2014 г., апелляционное определение Верховного Суда Республики Хакасия от 02.12.2014 г., в соответствии с которыми постановления главы Администрации города Черногорска признаны незаконными.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса России и статьей 11 Земельного кодекса России вопрос установления правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований отнесен к исключительной компетенции органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности и земельных отношений.

Поскольку правоотношения между <...> и Администрацией города Черногорска возникли ранее (при предоставлении земельного участка под строительство магазина и офисных помещений), земельные участки заново не формировались, то, соответственно, внесение изменений в действующий договор аренды в части изменения вида разрешенного использования земельных участков не может свидетельствовать об ограничении прав третьих лиц, и, следовательно, обязанности по проведению аукциона в данном случае у Администрации города Черногорска не было.

На заседании комиссии от 18.08.2015 г. представитель ответчика (Администрация г. Черногорска) пояснил следующее.

11 февраля 2013 между <...> и Администрацией г. Черногорска заключен договор № 2618Ю аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96, кадастровый номер <...> :02:010308:1872, площадью 1000 кв.м., указан вид разрешенного использования – для строительства магазина и офисных помещений, который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РХ 09 апреля 2013 года.

11 февраля 2013 между <...> и Администрацией г. Черногорска заключен договор № 2619Ю аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96А, кадастровый номер <...> :02:010308:1871, площадью 2002 кв.м., указан вид разрешенного использования – для строительства магазина и офисных помещений, который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РХ 09 апреля 2013 года.

Одной из сторон вышеназванных договоров является Администрация города Черногорска (арендодатель) в лице Руководителя комитета по управлению имуществом города Черногорска <...>.

На вопрос Председателя комиссии Хакасского УФАС России об обеспечении Администрацией г. Черногорска мер по защите конкуренции (объявление в газете

и др.) при разделе указанных земельных участков и заключении двух новых договоров аренды на земельные участки с иной площадью, представитель ответчика пояснил, что по данному вопросу объявление в газете не публиковалось. Указанные договоры заключены во исполнение решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г.

На заседании комиссии от 15.09.2015 г. представитель ответчика (Администрация г. Черногорска) пояснил следующее.

С учетом Решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г. Администрация г. Черногорска была обязана разделить один земельный участок на два земельных участка именно <...>. Публикация в газете в данном случае не требовалась.

На заседании комиссии от 15.09.2015 г. представитель ответчика (Комитет по управлению имуществом г. Черногорска) пояснила следующее.

Комитет осуществляет функции только оформления договоров аренды по предоставленным документам, а руководитель Комитета подписывает договоры от имени Администрации города Черногорска по доверенности.

Решением Черногорского городского суда от 18.10.2012 г. Администрацию г. Черногорска обязали разделить земельный участок площадью 3 000, 0 кв. м на два земельных участка.

Заместителем главы Администрации г. Черногорска по строительству и архитектуре была подписана схема о расположении границ земельных участков на кадастровом плане территории, на основании этих документов кадастровая палата произвела раздел земельного участка.

24.01.2013 г. в Администрацию г. Черногорска поступило заявление <...> о заключении договоров аренды на два земельных участка и о расторжении договора аренды № 2480ю от 10.02.2012 г. Данное заявление было рассмотрено и соглашением от 11.02.2013 г. договор аренды № 2480ю был расторгнут.

Указанные участки не относятся к вновь образованным, поэтому публикация в газете в данном случае не требовалась.

Во исполнение определения об отложении и продлении срока рассмотрения дела № 26-А-15 от 15.09.2015 г. в адрес антимонопольного органа поступили документы и дополнительные пояснения от Комитета по управлению имуществом г. Черногорска в части раздела полномочий между Комитетом по управлению имуществом г. Черногорска и Администрацией г. Черногорска в части того, что Комитет по управлению имуществом г. Черногорска осуществляет функции только оформления договоров аренды по предоставленным документам, а руководитель Комитета подписывает договоры от имени Администрации города Черногорска по доверенности.

На заседании комиссии от 29.09.2015 г. представитель ответчика (Администрация г. Черногорска) поддержал доводы, изложенные в представленных ранее возражениях.

Указал, что разделение участков для <...> было произведено Администрацией г. Черногорска во исполнение решения Черногорского городского суда.

В части изменения вида разрешенного использования представитель ответчика пояснил, что указанное полномочие принадлежит собственнику, арендатору или пользователю (с учетом требований градостроительного и земельного законодательства).

Указал, что в действиях Администрации г. Черногорска отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На заседании комиссии от 29.09.2015 г. представитель ответчика (Комитет по управлению имуществом г. Черногорска) пояснила следующее.

Комитет осуществляет функции только оформления договоров аренды по предоставленным документам, а руководитель Комитета подписывает договоры от имени Администрации города Черногорска по доверенности.

Таким образом, в действиях Комитета отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Основываясь на материалах дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила следующее.

На основании заявления <...> от 10.08.2009 г. о выделении земельного участка в районе РКЦ под магазин и склад с подъездными путями и место для обслуживающего персонала, площадью 3000 кв.м., протокола заседания комиссии рассматривающей возможность выбора земельного участка под строительство, по предоставлению земельных участков под строительство и для целей, не связанных со строительством от 21.08.2009 г., Администрацией г. Черногорска в газете «Черногорск» от 04.09.2009 г. № 70 размещено информационное сообщение о возможном предоставлении вышеназванного земельного участка.

В протоколе заседания комиссии, рассматривающей возможность выбора земельного участка под строительство, по предоставлению земельных участков под строительство и для целей, не связанных со строительством от 09.10.2009 г. (пункт 11) указано, что после публикации в газете «Черногорск» № 70 от 04.09.2009 г. заявлений не поступало, в связи с чем, было принято решение о предоставлении указанного земельного участка <...>.

10.11.2009 г. <...> обратился в Администрацию г. Черногорска с заявлением о внесении изменений в протокол заседания Комиссии, рассматривающей выбор

земельного участка под строительство, по предоставлению земельных участков под строительство и для целей, не связанных со строительством, от 09.10.2009 г. и в вышеуказанное опубликованное сообщение. Изменения касались следующего: «под строительство магазина и склада» изменить на слова «под строительство магазина и офисных помещений».

В соответствии с протоколом заседания Комиссии от 13.11.2009 г. принято положительное решение о внесении изменений, соответствующее сообщение опубликовано в газете «Черногорск» от 02.12.2009 г. № 95.

Постановлением главы г. Черногорска от 12.07.2010 г. № 1652-п утвержден акт выбора и обследования земельного участка предварительного размещения объекта № 5 от 08.12.2009 г.

Согласно постановлению главы г. Черногорска от 01.12.2010 г. № 3076-п образован земельный участок и предоставлен в аренду <...> (земельный участок расположен по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, в районе РКЦ, по улице Красноярская, 94). Пунктом 2 постановления установлено, что право пользования земельным участком возникает с момента заключения договора аренды.

21 января 2011 года вышеуказанному земельному участку присвоен номер <...> :02:010308:1032, который внесен в государственный кадастр недвижимости.

22 марта 2011 года Комитетом по управлению имуществом города Черногорска подготовлен проект договора аренды № 2285Ю, 23 мая 2011 года к вышеуказанному договору составлен протокол разногласий.

10 мая 2011 года <...> обратился в Администрацию города Черногорска с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

08 июня 2011 года из ответа Администрации города Черногорска следует, что в изменении вида разрешенного использования земельного участка следует отказать.

07 ноября 2011 года Черногорским городским судом Республики Хакасия вынесено решение по иску <...> к Администрации города Черногорска о понуждении Администрации города Черногорска к заключению договора аренды земельного участка. Определением судебной коллегии по гражданским делам от 12 января 2012 года вышеуказанное решение оставлено в силе.

**10.02.2012 г. между Администрацией г. Черногорска и <...> заключен договор № 2480Ю аренды земельного участка с кадастровым номером 19:02:010308:1032 с видом разрешенного использования «для строительства магазина и офисных помещений», который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 26.07.2012 г.**

16 февраля 2012 года из ответа Администрации города Черногорска следует, что <...> необходимо обратиться с заявлением, приложить необходимые документы.

Затем <...> 17 февраля 2012 года обратился в Администрацию г. Черногорска с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельных участков. 02 марта 2012 года из ответа Администрации г. Черногорска на заявление



следует, что в изменении вида разрешенного использования земельного участка следует отказать.

30 марта 2012 года <...> обратился в Администрацию г. Черногорска с заявлением о разделе земельного участка и изменении вида разрешенного использования. 28 апреля 2012 года Администрацией г. Черногорска подготовлен ответ на заявление, из которого следует, что в изменении вида разрешенного использования земельного участка следует отказать.

20 июня 2012 года <...> обратился в Администрацию г. Черногорска с уточненным заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка. 05 июля 2012 года из ответа Администрации г. Черногорска на заявление следует, что в изменении вида разрешенного использования земельного участка следует отказать.

09 июля 2012 года <...> обратился в Администрацию г. Черногорска с уточненным заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка. 19 июля 2012 года Комитет по управлению имуществом города Черногорска сообщил <...>, что вопрос о разделе земельного участка является компетенцией Администрации г. Черногорска.

**На основании решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г. на Администрацию г. Черногорска возложена обязанность по разделению вышеназванного земельного участка, в удовлетворении требований <...> о признании права на изменение вида разрешенного использования земельного участка, об обязанности принять решение об изменении вида разрешенного использования земельных участков отказано.**

14.12.2012 г. заместителем главы Администрации г. Черногорска по строительству и архитектуре была подписана схема о расположении границ земельных участков на кадастровом плане территории, на основании этих документов кадастровая палата произвела раздел земельного участка.

**24 января 2013 года в адрес главы города Черногорска поступило заявление <...> о расторжении договора аренды на земельный участок № 2480Ю от 10.02.2012 г. и заключении договоров аренда на земельные участки с кадастровыми номерами 19:02:010308:1871 и 19:02:010308:1872.**

**11 февраля 2013 года было принято постановление Главы города Черногорска № 315-п «О предоставлении земельного участка в аренду», в соответствии с которым <...> были предоставлены в аренду два земельных участка, площадью 1000 кв. м. и 2002 кв. м соответственно, для строительства магазина и офисных помещений, а также прекращено право аренды на земельный участок площадью 3000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, в районе РКЦ по ул. Красноярская, 94.**

Так, согласно соглашению о расторжении договора аренды № 2480Ю от 10.02.2012 г. на земельный участок от 11 февраля 2013 года стороны (Администрация города Черногорска и <...>) пришли к соглашению о расторжении договора аренды от 10 февраля 2012 года в отношении земельного участка, площадью 3000 кв.м.,

расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, в районе РКЦ по ул. Красноярская, 94, с 11 февраля 2013 года.

В целях исполнения вышеуказанного решения суда были заключены следующие договоры:

11 февраля 2013 между <...> и Администрацией г. Черногорска заключен договор № 2618Ю аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96, кадастровый номер <...> :02:010308:1872, площадью 1000 кв.м., указан вид разрешенного использования – для строительства магазина и офисных помещений, который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РХ 09 апреля 2013 года.

11 февраля 2013 между <...> и Администрацией г. Черногорска заключен договор № 2619Ю аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96А, кадастровый номер <...> :02:010308:1871, площадью 2002 кв.м., указан вид разрешенного использования – для строительства магазина и офисных помещений, который зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РХ 09 апреля 2013 года.

Вышеуказанные земельные участки относились к зоне Ж2.

Решением Совета депутатов г. Черногорска от 17.12.2009 г. № 127 об утверждении правил землепользования и застройки в северо-восточной части муниципального образования город Черногорск, спорные земельные участки стали относиться к зоне Ж1.

20 января 2014 года в адрес главы г. Черногорска поступило заявление <...> об изменении вида разрешенного использования земельных участков, расположенных по адресам: г. Черногорск, ул. Красноярская, 96 и г. Черногорск, ул. Красноярская, д. 96А с назначения «магазины и офисные помещения» на «малоэтажное индивидуальное жилищное строительство коттеджного типа».

В Протоколе заседания комиссии, рассматривающей возможность выбора земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, строительство индивидуальных гаражей, размещения и строительства иных объектов в целях личного использования от 31.01.2014 г. было указано на возможность изменения вида разрешенного использования земельных участков <...>.

07 февраля 2014 году <...> было сообщено об опубликовании информации в газете «Черногорск» относительно изменения вида разрешенного использования земельных участков для учета мнения населения.

12 февраля 2014 г. в газете «Черногорск» № 10 размещена информация о возможном изменении вида разрешенного использования.

В соответствии с протоколом заседания комиссии, рассматривающей возможность выбора земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, строительство индивидуальных гаражей, размещения и

строительства иных объектов в целях личного использования от 28.02.2014 г. после публикации в газете «Черногорск» № 10 от 12.02.2014 г. о возможном изменении вида разрешенного использования земельных участков возражений не поступало.

06 марта 2014 г. в адрес <...> поступило два уведомления о принятии решения о возможном изменении вида разрешенного использования земельных участков.

11 марта 2014 года в адрес Главы города Черногорска поступили заявления <...> об изменении вида разрешенного использования земельных участков (на основании уведомлений от 06.03.2014 г.).

**19 марта 2014 г. постановлением Администрации г. Черногорска № 670-п «О внесении изменений в сведения на земельный участок» изменен вид разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96 «для строительства магазина и офисных помещений» заменен на «для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа».**

**19 марта 2014 г. постановлением Администрации г. Черногорска № 671-п «О внесении изменений в сведения на земельный участок» изменен вид разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96 А, «для строительства магазина и офисных помещений» заменен на «для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа».**

04 апреля 2014 г. Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Хакасия произведен кадастровый учет изменений объекта недвижимости в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

07 апреля 2014 г. в кадастровые паспорта внесены изменения по земельным участкам - кадастровый номер <...> :02:010308:1871, 19:02:010308:1872, в части вида разрешенного использования.

**10 апреля 2014 г. между <...> и Администрацией г. Черногорска заключены соглашения о внесении изменений в договор аренды на земельный участок № 2618Ю от 11 февраля 2013 г., № 2619Ю от 11 февраля 2013 г. в части вида разрешенного использования.**

Согласно решению Черногорского городского суда от 14.08.2014 г. по делу № 2-1205/14 г. исковые требования прокурора в интересах неопределенного круга лиц удовлетворены в полном объеме. Постановления главы Администрации г. Черногорска от 19 марта 2014 г. № 670-п, 671-п «О внесении изменений в сведения на земельный участок» признаны незаконными; соглашения от 10 апреля 2014 г. о внесении изменений в договор аренды на земельный участок – недействительными. Апелляционным определением от 02.12.2014 г. судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия вышеуказанное решение Черногорского городского суда от 14.08.2014 г. оставлено без изменения. Более того, в соответствии с определением Верховного Суда РФ от 06 мая 2015 г. № 55-КФ15-66 Администрации г. Черногорска в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной

коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было отказано.

04 июля 2014 года стороны (Администрация г. Черногорска и <...>) пришли к соглашению о расторжении договора аренды на земельный участок № 2618Ю от 11.02.2013 г. (кадастровый номер <...> :02:010308:1872) с 17.06.2014 года; соглашению о расторжении договора аренды на земельный участок № 2619Ю от 11.02.2013 г. (кадастровый номер <...> :02:010308:1871) с 17.06.2014 года – в связи с продажей хозяйственных построек, которые расположены на земельных участках.

Необходимо отметить, что на основании заявления Бородулина А.В. от 25.06.2014 г., договора купли-продажи от 29.05.2014 г. было принято постановление Главы города Черногорска от 04.07.2014 г. № 1807-п «Об изъятии и предоставлении в аренду земельного участка» земельный участок, площадью 2002, 0 кв. м., расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Красноярская, участок 96А, был изъят у <...> и предоставлен <...> Разрешенное использование – для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа. Заключен договор аренды земельного участка № 7786 между Администрацией г. Черногорска и <...>.

Аналогичным образом на основании заявления Буряченко М.С. от 25.06.2014 г., договора купли-продажи от 29.05.2014 г. было принято постановление Главы города Черногорска от 11.07.2014 г. № 1877-п «Об изъятии и предоставлении в аренду земельного участка» земельный участок, площадью 1000, 0 кв. м., расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Черногорск, улица Красноярская, участок 96, был изъят у <...> и предоставлен <...>. Разрешенное использование – для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа. Заключен договор аренды земельного участка № 7794 между Администрацией г. Черногорска и <...>.

Исследовав пояснения лиц, участвующих в деле № 26-А-15 о нарушении антимонопольного законодательства, проанализировав материалы дела, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 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).

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции 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.

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 (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

1. Комиссия Хакасского УФАС России установила, что действия Администрации города Черногорска в части:

- принятия постановления Главы города Черногорска от 11.02.2013 г. № 315-п «О предоставлении земельного участка в аренду», в соответствии с которым <...> были предоставлены в аренду два земельных участка, площадью 1000 кв. м. и 2002 кв. м соответственно, для строительства магазина и офисных помещений, а также прекращено право аренды на земельный участок площадью 3000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Хакасия, город Черногорск, в районе РКЦ по ул. Красноярская, 94,

- заключения двух договоров аренды земельных участков от 11.02.2013 г. между <...> и Администрацией г. Черногорска № 2618Ю и № 2619Ю, расположенных по адресам: Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96, кадастровый номер <...> :02:010308:1872, площадью 1000 кв.м. и Республика Хакасия, город Черногорск, улица Красноярская, участок 96А, кадастровый номер <...> :02:010308:1871, площадью 2002 кв.м. соответственно, для строительства магазина и офисных помещений,

свидетельствуют о заключении двух новых договоров с <...>.

Хакасским УФАС России установлено, что требование закона о публикации в средствах массовой информации сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду спорных земельных участков не выполнено, заключение договоров аренды спорных земельных участков произведено без проведения торгов, вследствие чего Комиссия Хакасского УФАС России пришла к выводу о том, что Администрация города Черногорска приняла постановление от 11.02.2013 № 315-п «О предоставлении земельного участка в аренду» без соблюдения обязательной процедуры, предусмотренной Земельным кодексом РФ, заключив, что предоставление <...> спорных земельных участков привело к созданию для указанного лица преимущества при получении земельных участков в аренду, исключило возможность участия других заинтересованных лиц в приобретении прав на данные земельные участки, что в итоге приводит к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке недвижимости в границах города Черногорска Республики Хакасия. Указанное Постановление предписывает предоставить спорные земельные участки <...> без соблюдения обязательной процедуры, предусмотренной Земельным кодексом РФ, что создает ему более выгодные условия для осуществления предпринимательской деятельности, выразившиеся в возможности получить право аренды земельных участков без конкуренции более выгодных предложений потенциальных участников, претендующих на данные земельные участки.

В силу статьи 11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Согласно части 1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу части 6 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Согласно части 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В силу части 4 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Согласно части 1 статьи 22.2 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является:

- 1) решение о разделе или об объединении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;
- 2) соглашение о разделе, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;
- 3) иной документ, на основании которого в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

Из смысла вышеуказанных правовых норм следует, что земельные участки могут быть образованы при разделе, при этом должны быть подъезды, подходы к каждому образованному земельному участку.

На страницах 7-8 решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г. указано, что из заключения кадастрового инженера <...> от 05.09.2012 г. следует, что кадастровый инженер пришел к выводу о возможности раздела земельного участка, так как предельные (максимальные и минимальные) размеры земельного участка соответствуют виду разрешенного использования, образующиеся в результате раздела земельные участки обеспечены доступом за счет земель общего пользования по улице Калинина и улице Красноярская.

Согласно части 4 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Материалами дела подтверждается факт образования из земельного участка с кадастровым номером 19:02:010308:1032 с видом разрешенного использования «для строительства магазина и офисных помещений», который использовался <...> на основании договора аренды от 10.02.2012 г. № 2480Ю, заключенным между Администрацией г. Черногорска и <...>, двух новых земельных участков (разделение произошло на основании решения Черногорского городского суда от 18.10.2012 г.) с кадастровыми номерами 19:02:010308:1872, 19:02:010308:1871.

По смыслу статьи 621 Гражданского кодекса РФ заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора (п. 31 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66).

Антимонопольный орган приходит к выводу, что в рассматриваемом случае заключение договоров аренды земельных участков с измененной площадью не может считаться заключением договоров аренды на прежних условиях, поскольку площадь земельного участка является существенным условием договора, и ее изменение в сторону уменьшения предполагает заинтересованность других лиц в приобретении прав на данные земельные участки.

Таким образом, договоры аренды земельных участков от 11.02.2013 г. не могут быть признаны заключенными на прежних условиях, являются новыми договорами аренды земельных участков.

При заключении договора на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующим на момент их возникновения.

Заключение двух новых договоров аренды с измененной площадью земельных участков с тем же лицом после соответствующего разделения спорных земельных участков во исполнение решения суда без проведения процедур,

предусмотренных положениями земельного законодательства, выводит определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечает целям Закона о защите конкуренции.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 1 постановления от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Ответчиком (Администрация г. Черногорска) не оспаривается, что при заключении договоров аренды земельных от 11.02.2013 г. публикация сообщения в средствах массовой информации не осуществлялась.

При таких обстоятельствах заключение договоров аренды земельных участков с <...> было возможно только при соблюдении обязательной процедуры торгов либо публикации в средствах массовой информации сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду спорных земельных участков, предусмотренной положениями Земельного кодекса РФ.

Таким образом, принятие постановления Главы города Черногорска от 11.02.2013 г. № 315-п «О предоставлении земельного участка в аренду», заключение договоров аренды земельных участков от 11.02.2013 г. между <...> и Администрацией г. Черногорска № 2618Ю и № 2619Ю нарушает требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции».

2. Частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которые могут вестись землепользователем на предоставленном ему участке.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования г. Черногорска спорный земельный участок находится в зоне малоэтажной жилой застройки усадебного и коттеджного типов Ж-1. Согласно статье 4.2 Правил землепользования и застройки северо-восточной части муниципального образования город Черногорск, утвержденных Решением Совета депутатов г. Черногорска от 17 декабря 2009 г. № 127, в составе вышеуказанных правил землепользования и застройки к основным видам разрешенного использования в зоне малоэтажной жилой застройки, в том числе относятся магазины



продовольственных и смешанных товаров, отдельно стоящие многоквартирные и блокированные жилые дома усадебного и коттеджного типов.

Процедура предоставления земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируется ст. 30.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действующей на момент предоставления земельного участка), согласно которой земельный участок под указанные цели может быть предоставлен только посредством проведения аукциона.

Хакасским УФАС России установлено, что спорный земельный участок был предоставлен без проведения аукциона для строительства магазина и офисных помещений (по договору от 10.02.2012 г.), что соответствует законодательству. Между тем, при предоставлении земельных участков для жилищного строительства необходимо руководствоваться специальной нормой, установленной ст. 30.1 Земельного кодекса РФ.

Земельным кодексом РФ установлены различные порядок и процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Следовательно, можно сделать вывод о невозможности изменения вида разрешенного использования земельных участков, в том числе при соблюдении градостроительных регламентов, но без проведения аукциона в нарушение статей 30.1, 7, 85, 42 Земельного кодекса РФ.

Поскольку земельный участок предоставлен <...> для определённых целей без проведения аукциона, изменение вида его разрешённого использования с существующего «для строительства магазина и офисных помещений» на вид «для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа» без соблюдения особенностей, предусмотренных статьей 30.1 Земельного кодекса РФ, недопустимо.

Проведение аукциона органом местного самоуправления в рамках предоставления земельных участков для целей жилищного строительства способствует обеспечению доступа к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц (в том числе хозяйствующих субъектов), которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Проведение аукциона по своей правовой природе призвано обеспечить равный доступ субъектов правоотношений к такому природному объекту как земля.

Поскольку коммерческая привлекательность возведения жилых домов очевидна, предоставление земли для строительства жилья происходит на аукционе. Участки под жилищное строительство пользуются спросом, поэтому их передача без проведения торгов нарушает права других возможных претендентов на их использование. Иное противоречит требованиям закона и нарушает права и законные интересы неограниченного круга лиц, так как создает для <...> ничем не обусловленное преимущество перед иными лицами в приобретении прав на земельный участок для жилищного строительства.

Предоставление возможности осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, <...> в нарушение установленной земельным законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых <...> поставлен в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления жилищного строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, нежели другие заинтересованные в использовании земельных участков лица.

Таким образом, определен рынок, на котором допущено нарушение, - рынок жилищного строительства на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности. Границы данного рынка ограничены земельными участками, соответствующие полномочия по предоставлению которых имеются у Администрации г. Черногорска. Так, статьей 32 Устава муниципального образования город Черногорск предусмотрено, что Администрация города управляет муниципальной собственностью на основании нормативных правовых актов, утвержденных Советом депутатов.

Предоставление земельного участка для жилищного строительства без проведения аукциона может привести к экономии финансовых средств конкретного застройщика, что ставит застройщика в преимущественное, более выгодное положение по сравнению с другими лицами, приобретающими права на земельные участки для целей жилищного строительства на торгах в порядке статьи 30.1 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, при принятии постановлений Администрации г. Черногорска № 670-п и № 671-п «О внесении изменений в сведения на земельный участок» от 19.03.2014 г., в соответствии с которым изменен вид разрешенного использования спорных земельных участков с «для строительства магазина и офисных помещений» на «для малоэтажного индивидуального жилищного строительства коттеджного типа» и заключении соглашений от 10.04.2014 г. о внесении изменений в договор аренды на земельный участок № 2618Ю от 11 февраля 2013 г., № 2619Ю от 11 февраля 2013 г. в части вида разрешенного использования были нарушены требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Довод представителя ответчика (Администрация г. Черногорска) о соблюдении процедуры предоставления спорных земельных участков, выразившейся в публикации в газете объявления об изменении вида разрешенного использования, по мнению Комиссии Хакасского УФАС России, неправомерен, поскольку сообщение о приеме заявления о выделении земельного участка и об изменении вида разрешенного использования имеет различные правовые последствия.

Проанализировав материалы дела, рассмотрев представленные сторонами по делу, документы и материалы, исследовав доводы и возражения сторон, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия считает, что действия Администрации города Черногорска нарушают требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части принятия актов и

осуществлении действий (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции относительно бездействия и непринятия мер по обеспечению конкуренции при разделе земельных участков (кадастровые номера 19:02:010308:1872, 19:02:010308:1871) и заключении с <...> двух новых договоров аренды на указанные земельные участки с иной площадью; а также при предоставлении земельных участков для жилищного строительства <...> без проведения аукциона.

В связи с тем, что спорные земельные участки на момент принятия настоящего решения переданы в аренду иным лицам (произошел переход права собственности на хозяйственные постройки, расположенные на вышеуказанных земельных участках), Комиссией Хакасского УФАС России не усматриваются основания для выдачи предписания в отношении Администрации города Черногорска.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Вопросы разделения полномочий между Комитетом по управлению имуществом г. Черногорска и Администрацией г. Черногорска определены в пункте 2.3 Положения о Комитете по управлению имуществом г. Черногорска № 58 от 25.09.2008 г. «Комитет предоставляет муниципальные услуги в сфере земельных отношений». Постановлением Администрации г. Черногорска № 2847 от 23.10.2007 г. утвержден административный регламент оказания муниципальных услуг по предоставлению земельных участков в аренду, государственная собственность на которые не разграничена. Ввиду того, что Комитет по управлению имуществом г. Черногорска осуществляет функции только оформления договоров аренды по предоставленным документам, а руководитель Комитета подписывает договоры от имени Администрации города Черногорска по доверенности (в антимонопольный орган представлены доверенности от 01.06.2010 г., 31.05.2013 г. на имя Руководителя Комитета по управлению имуществом г. Черногорска <...> с полномочиями подписания договора аренды земельных участков, соглашений о расторжении договоров аренды), Комиссия Хакасского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Комитета по управлению имуществом г. Черногорска.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьями 41, 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Прекратить производство по делу № 26-А-15 в отношении Комитета по управлению имуществом г. Черногорска ввиду отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях ответчика.
2. Признать Администрацию г. Черногорска нарушившей часть 1 статьи 15

Закона о защите конкуренции в части непринятия мер по обеспечению конкуренции при разделе земельных участков (кадастровые номера 19:02:010308:1872, 19:02:010308:1871) и заключении с <...> двух новых договоров аренды на указанные земельные участки с иной площадью.

3. Признать Администрацию г. Черногорска нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части предоставления земельных участков для жилищного строительства <...> без проведения аукциона.
4. Предписание по настоящему делу не выдавать.

Председатель комиссии

О.В. Широкова

Члены комиссии

А.А. Тукачева

Д.А. Чиж

О.О. Марова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.