

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-84/1267 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена 02 июня 2015 г.

Решение изготовлено в полном объеме 24 июля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия; Костромское УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: Радаева Марина Владимировна, заместитель руководителя управления - начальник отдела антимонопольного контроля и информационного анализа,

члены Комиссии:

Торопова Екатерина Валентиновна, заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

Молодцов Алексей Владимирович, старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

в присутствии:

от ответчиков по делу:

- Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области - исполняющая обязанности начальника отдела судебной и экспертной работы Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области по доверенности от 29.12.2014 г. №71/Дов.;

- Управления имущественных и земельных отношений администрации города Костромы – начальник юридического отдела Управления имущественных и земельных отношений администрации города Костромы по доверенности №18 от 27.04.2015 г.;

от прокуратуры Костромской области – <...> персональные данные обезличены (служебное удостоверение №131294);

от заинтересованных лиц по делу – администрации города Костромы, <...> (персональные данные обезличены) представители не явились;

лицо, располагающее сведениями об обстоятельствах рассматриваемого дела – <...> (персональные данные обезличены), при надлежащем извещении о дате и времени рассмотрения дела не обеспечил явки на рассмотрение дела;

рассмотрев дело № 04-84/1267 по признакам нарушения Департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области (адрес: 156013, г. Кострома, ул. Калиновская, д.38, ОГРН/ИНН 1024400511926/4401011825) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Костромское УФАС России поступило обращение прокуратуры Костромской области от 05.05.2014 г. о нарушении Департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области (далее по тексту – ответчик, Департамент) антимонопольного законодательства, что выразилось в заключении с <...> дополнительного соглашения от 07.07.2011 к договору аренды земельного участка от 02.03.2011 №Д.2250.3, которым изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 44:27:08:0601:53 с «эксплуатация здания общественного банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса» в отсутствие предварительной публикации в средствах массовой информации о предоставлении такого земельного участка под строительство, а также без проведения публичных процедур в нарушение порядка, установленного Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Как следует из представленных обращения и материалов, земельный участок по адресу: г. Кострома, ул. Сулова, д.6 (кадастровый номер земельного участка 44:27:080601:36) относится к категориям земель, государственная собственность на которые не разграничена был передан в аренду <...> на основании договора аренды от 07.07.2010 г. сроком на 4 года в целях эксплуатации здания общественного комплекса «Заволжье» на основании заявления <...>. Основанием для заключения договора аренды послужило установленное статьей 35 ЗК РФ право собственника объектов недвижимости на использование соответствующей части земельного участка объектами недвижимости для их использования, поскольку <...> являлся на момент заключения договора собственником объекта незавершенного строительства, расположенного на данном участке.

На основании распоряжения Департамента от 16.12.2010 г. №1366/з земельный участок по указанному адресу был разделен на два земельных участка с сохранением единого адреса площадью 1676 кв.м. (кадастровый номер <...> :080601:52) и площадью 5923 кв.м (кадастровый номер <...> :27:080601:53).

Во исполнение данного распоряжения Департамента <...> как арендатору разделенного земельного участка с номером 44:27:080601:36 оба образованных земельных участка на основании части 4 статьи 11.8 ЗК РФ представлены в аренду на 49 лет для эксплуатации банного комплекса.

02.03.2011 года между Департаментом и <...> заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53. Земельный участок, согласно пункта 1.1 указанного договора аренды предоставлен для эксплуатации здания общественного банного комплекса «Заволжье».

Постановлением администрации г. Костромы от 25.05.2011 № 1199 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Сулова, 6» изменено разрешенное использование земельного участка на «физкультурно – оздоровительный комплекс».

На основании заявления <...> от 26.05.2011 года, между Департаментом и <...> заключено дополнительное соглашение к действующему договору аренды земельного участка от 07.07.2011 г., в соответствии с которым изменен вид использования рассматриваемого земельного участка с «эксплуатация банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса». Кроме того, изменен срок договора аренды с 49 до 3 лет.

В связи с продажей <...> по договору купли – продажи открытого спортивного плоскостного сооружения от 21.03.2012 г., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080601:53 (свидетельство о государственной регистрации права серии 44-АБ №561480 от 19.04.2012 г.), трехсторонним дополнительным соглашением к действующему договору аренды земельного участка №Д2250.3 от 02.03.2011 г. изменен арендатор земельного участка на <...> (персональные данные обезличены).

Таким образом, в настоящее время рассматриваемый земельный участок передан и используется <...> с видом разрешенного использования – «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса».

Рассмотрев указанные обстоятельства на соответствие их требованиям антимонопольного законодательства, Костромское УФАС России по итогам рассмотрения материалов прокуратуры Костромской области возбудило дело №04-84/1267 в отношении Департамента по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в изменении цели использования земельного участка по договору аренды №Д.2250.3 от 02.03.2011 г. земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53, расположенного по адресу г. Кострома, ул. Сулова, д.6, заключенного с <...> с «эксплуатация здания общественного банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса» путем заключения дополнительного соглашения к указанному договору аренды от 07.07.2011 г. без проведения публичных процедур. К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц привлечены администрация города Костромы, Управление имущественных и земельных отношений администрации города Костромы, <...> (ныне арендатор земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53). В качестве лица, располагающего сведениями об обстоятельствах рассматриваемого дела привлечен – <...>.

В рамках производства по настоящему делу представитель прокуратуры Костромской области поддержал доводы, изложенные в материалах проверки. Считает действия Департамента нарушающими земельное и антимонопольное законодательство, поскольку предоставление <...> возможности осуществления строительства на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, путем заключения дополнительного соглашения от 07.07.2011 к договору аренды земельного участка от 02.03.2011 №Д.2250.3, которым изменен вид разрешенного использования земельного участка с «эксплуатация здания общественного банного комплекса «Заволжье» на «для строительство

физкультурно – оздоровительного комплекса», без надлежащей публикации в средствах массовой информации либо участия в торгах для получения соответствующих прав на земельный участок, создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых <...> был поставлен в неравные, более выгодные условия по отношению к другим хозяйствующим субъектам, желающим построить аналогичный объект нежилого назначения. Считает, что не проведение предусмотренных земельным законодательством торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении могут быть выявлены потенциальные претенденты, имеющие намерение приобрести такой участок с видом разрешенного использования – «для строительства».

Ответчик по делу с вменяемыми признаками нарушения антимонопольного законодательства не согласился по основаниям, изложенным в отзывах по делу исх. №12697 от 09.09.2014 г., исх. №16389 от 25.12.2014 г., исх. №512 от 27.01.2015 г., исх. №3006 от 06.05.2015 г. Считает, что действовал в строгом соответствии с требованиями статей 11.2, 11.3, 85 ЗК РФ, статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пояснил, что при принятии решения о заключении дополнительного соглашения с <...>, в соответствии с которым менялся вид разрешенного использования земельного участка, Департамент руководствовался сведениями, указанными в кадастровом паспорте рассматриваемого земельного участка от 27.01.2011 г. №4400/201/11-1984, градостроительным планом земельного участка, утвержденного постановлением администрации города Костромы от 25.05.2011 г. №1199, в соответствии с которым к видам разрешенного использования земельного участка отнесены, в том числе спортивно - оздоровительные сооружения вместимостью до 150 мест.

Администрация города Костромы, привлеченная к участию в деле в качестве заинтересованного лица, в своих пояснениях по обстоятельствам дела за №исх.-4074/14 от 24.09.2014 г. указала, что постановлением администрации города Костромы от 25.05.2012 г. №1199 утвержден градостроительный план земельного участка по улице Сулова, д.6, в котором были указаны основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы. Данный документ не несет в себе решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка, а лишь содержит сведения о возможном использовании рассматриваемого участка.

В рамках рассмотрения дела установлено, что с 01.03.2015 года в связи с изменениями в действующем земельном законодательстве, полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, перешли к органам местного самоуправления, в частности к полномочиям Управления имущественных и земельных отношений администрации города Костромы. Представленными представителем <...> в материалы дела документами подтверждено, что 10.04.2015 года Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Костромы с <...> заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 02.03.2011 г. №Д.2250.3. Дополнительным соглашением изменен арендодатель по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53, которым является Управление имущественных и земельных отношений

администрации города Костромы.

На основании изложенных обстоятельств, комиссия изменила статус участника по делу – Управления имущественных и земельных отношений администрации города Костромы с заинтересованного лица на ответчика (определение об отложении рассмотрения дела от исх.№1283/04 от 15.05.2015 г.).

Управление имущественных и земельных отношений администрации города Костромы поддержало доводы Департамента, представило в материалы дела пояснения за исх. №6/н от 27.05.2015 г.

Подробно позиции сторон изложены в представленных пояснениях по делу и поддержаны представителями в заседаниях.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, исследовав и оценив представленные доказательства, Комиссия Костромского УФАС России по настоящему делу пришла к следующим выводам.

Земельный участок по адресу: г. Кострома, ул. Сулова, д.6 с кадастровым номером 44:27:080601:36 относится к категориям земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Законом Костромской области от 15.08.2006 г. №62-4-ЗКО «О распоряжении земельными участками государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы» и постановлением администрации Костромской области от 19.05.2008 г. №140-а «О порядке распоряжения земельными участками государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы были возложены на Департамент.

Указанный земельный участок был передан в аренду <...> (собственнику объекта недвижимости) на основании договора аренды от 07.07.2010 г. сроком на 4 года в целях эксплуатации здания общественного комплекса «Заволжье» на основании заявления <...> и распоряжения Департамента от 18.06.2010 г. №662/з

Распоряжением Департамента от 16.10.2010 г. №1366/з «О разделе и предоставлении земельных участков <...> (в редакции распоряжения Департамента от 16.05.2011 г. №387/з) указанный земельный участок с кадастровым номером 44:27:080601:36 площадью 7599,12 кв. м. разделен на два земельных участка:

- земельный участок с кадастровым номером 44:27:080601:53 площадью 5923 кв. м;
- земельный участок с кадастровым номером 44:27:080601:52 площадью 1676 кв. м.

Департаментом и <...> на основании распоряжения Департамента от 16.10.2010 г. №1366/з были заключены следующие договоры аренды вновь образованных земельных участков с видом разрешенного использования «эксплуатация банного комплекса «Заволжье»:

- договор аренды № Д2250.3 от 02.03.2011 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53 площадью 5923 кв. м;

- договор аренды № Д2251.3 от 02.03.2011 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:52 площадью 1676 кв. м.

Из материалов дела следует, что на момент заключения Департаментом с <...> договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53 площадью 5923 кв. м. какие – либо объекты недвижимости на этом участке отсутствовали (справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 19.04.2011 г. №910). Впоследствии, на основании заявления <...> от 26.05.2011 года, между Департаментом и <...> заключено дополнительное соглашение к действующему договору аренды земельного участка от 07.07.2011 г. №Д2250.3, в соответствии с которым изменен вид использования рассматриваемого земельного участка с «эксплуатация банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса».

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны (ст. 34 ЗК РФ).

ЗК РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства, и для целей не связанных со строительством.

Согласно пункту 1 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Наличие сформированного земельного участка исключает возможность повторного проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта на этом же земельном участке, то есть проведения в отношении земельного участка мероприятий, предусмотренных статьей 31 ЗК РФ.

Согласно положениям ЗК РФ и Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» земельный участок считается сформированным, если в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

Как следует из материалов дела, земельный участок, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Сулова, д.6, поставлен на кадастровый учет (кадастровый номер <...> :27:080601:53).

Следовательно, на момент заключения дополнительного соглашения от 07.07.2011 г. был сформирован и не обременен объектами недвижимости (свободен от застройки).

Поскольку в соответствии с дополнительным соглашением от 07.07.2011 г. о

внесении изменений в договор аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53 №Д2250.3 от 02.03.2011 г. сторонами согласовано условие предоставления спорного земельного участка для целей – «строительства физкультурно - оздоровительного комплекса», предоставление его в аренду должно осуществляться в порядке, определенном пунктом 6 статьи 30 ЗК РФ.

В пункте 6 статьи 30 ЗК РФ определено, что в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с [подпунктами 3 и 4 пункта 4](#) настоящей статьи, если иной порядок не установлен Кодексом.

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта допускается посредством проведения торгов либо при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Аналогичные процедуры предоставления земельных участков для строительства предусмотрены «Порядком распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы», утвержденным постановлением администрации Костромской области от 19.05.2008 г. №140-а.

Следовательно, предоставление земельного участка для строительства может быть реализовано при соблюдении условия проведения торгов либо заблаговременной публикации и извещения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков.

Таким образом, право аренды рассматриваемого земельного участка, могло быть приобретено <...> (ныне <...>) для целей строительства исключительно на торгах.

В связи с заключением дополнительного соглашения от 07.07.2011 г. к договору аренды от Д2250.3 от 02.03.2011 г. <...> получил возможность осуществления строительства физкультурно – оздоровительного комплекса на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080601:53 без необходимости участия в торгах для получения прав на земельные участки для целей строительства.

Комиссия не может согласиться с доводами Департамента об отсутствии в его действиях нарушения антимонопольного законодательства ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 2 статьи 37 ГрК РФ).

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 (пункт 3 статьи 37 ГрК РФ).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (пункт 4 статьи 37 ГрК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 44 ГрК РФ в градостроительном плане земельного участка, помимо прочего, указывается информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка.

В статье 1 ГрК РФ дано понятие градостроительного регламента – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, в градостроительном плане земельного участка указываются виды его разрешенного использования, установленные с учетом градостроительного зонирования территорий.

Вместе с тем, градостроительный план конкретного земельного участка не является документом, выражающим решение собственника передать в аренду данный земельный участок для использования его арендатором в соответствии с одним из видов его разрешенного использования (назначение использования). Таким документом, в силу статей 606, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 22 ЗК РФ, является договор аренды земельного участка, в котором указывается назначение использования земельного участка.

В силу пункта 3 статьи 85 ЗК РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм

собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Вместе с тем, земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры (пункт 4 статьи 85 ЗК РФ).

Следовательно, <...> после утверждения градостроительного плана земельного участка, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Сулова, д.6, был вправе использовать данный земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

Департамент в ответ на обращение <...> о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 29.09.2008 № 278 в части изменения вида его разрешенного использования имел возможность отказать от изменения условий договора аренды, поскольку использование <...> арендуемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости в разрез с градостроительным регламентом не противоречит требованиям ЗК РФ.

В то же время арендодатель (Департамент) при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

Как было указано ранее в тексте настоящего решения, ЗК РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:080601:53 поставленный на кадастровый учет в 2010 году (кадастровый паспорт земельного участка от 22.11.2010 г. №4400/201/10-10714), предоставлялся в аренду для целей, не связанных со строительством («эксплуатация общественного банного комплекса «Заволжье») на основании распоряжения Департамента и без проведения торгов. При этом предоставление участка в аренду было обусловлено обязанностью арендатора (<...>) обеспечить использование земельного участка исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для эксплуатации общественного банного комплекса «Заволжье».

Обращение <...> с требованием об изменении вида разрешенного использования

земельного участка с «эксплуатации банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса» по существу направлено на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости, в том числе процедуры торгов для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

Таким образом, Департамент на обращение <...> о внесении изменений в договор аренды в части изменении вида разрешенного использования земельного участка не вправе был вносить в договор аренды подобные изменения путем заключения дополнительного соглашения.

Более того, следует отметить о том, что Департамент обладал информацией о том, что <...> изначально желал и планировал использовать земельный участок с кадастровым номером 44:27:080601:53 не для эксплуатации банного комплекса «Заволжье», а для строительства физкультурного комплекса, о чем свидетельствует, в частности письмо – ходатайство <...> в адрес администрации Костромской области за исх. №1 от 20.08.2009 г. о рассмотрении разработанного им инвестиционного проекта проектирования и строительства физкультурно – оздоровительного комплекса на территории города Костромы по ул. Сулова, д.б. Указанный инвестиционный проект был рассмотрен и одобрен уполномоченным органом Администрации Костромской области 21.09.2009 г.).

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 запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что 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: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные 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).

Предоставление возможности осуществления строительства на земельном участке государственная собственность на который не разграничена хозяйствующему субъекту в нарушение установленной земельным законодательством процедуры (без проведения торгов) создает необоснованные и незаконные преимущества и дискриминационные условия, при которых <...> был поставлен в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления строительства на земельном участке нежели другие хозяйствующие субъекты.

В данном случае товарным рынком, на котором допущено нарушение, является рынок строительства на земельных участках государственная собственность на которые не разграничена, а границы рынка ограничены земельными участками на территории города Костромы, соответствующие полномочия по предоставлению которых имелись у Департамента.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к итоговому заключению о нарушении Департаментом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившемся в изменении цели использования земельного участка по договору аренды №Д.2250.3 от 02.03.2011 г. земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53, расположенного по адресу г. Кострома, ул. Сулова, д.6, заключенного с <...> с «эксплуатация здания общественного банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса» путем заключения дополнительного соглашения к указанному договору аренды от 07.07.2011 г. без проведения публичных процедур.

По правилам части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Учитывая обстоятельство того, что в соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» с 1 марта текущего года функции по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы перешли к Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Костромы, которым с <...> 10.04.2015 г. заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 02.03.2011 г. №Д.250.3, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Сулова, д.6 кадастровый номер <...> :27:08:0601:53, Комиссия пришла к выводу о наличии оснований для выдачи Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Костромы предписания об устранении выявленного нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в изменении цели использования земельного участка по договору аренды №Д.2250.3 от 02.03.2011 г. земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53, расположенного по адресу г. Кострома, ул. Сулова, д.6, заключенного с <...> с «эксплуатация здания общественного банного комплекса «Заволжье» на «строительство физкультурно – оздоровительного комплекса» путем заключения дополнительного соглашения к указанному договору аренды от 07.07.2011 г. без проведения публичных процедур.

2. В связи с тем, что в соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» с 1 марта текущего года функции по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы перешли к Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Костромы, Комиссия констатировала необходимым выдать Управлению имущественных и земельных отношений администрации города Костромы предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства, допущенных Департаментом имущественных и земельных отношений Костромской области при заключении с <...> дополнительного соглашения от 07.07.2011 г. к договору аренды №Д.2250.3 от 02.03.2011 г. земельного участка с кадастровым номером 44:27:080601:53.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Костромского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

М.В. Радаева

Члены Комиссии:

Е.В. Торопова

А.В. Молодцов

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ответственность.

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