РЕШЕНИЕ

по делу № 23-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «13» марта 2017 года

В полном объеме решение изготовлено «24» марта 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председатель Комиссии:	<…>	-	заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<…>	-	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<…>	-	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело по признакам нарушения Администрацией города Магнитогорска Челябинской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Орион» (далее - ООО «Орион», Общество) на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка предоставления в пользование земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307002:8707 (далее – Земельный участок).

По результатам рассмотрения заявления ООО «Орион» и представленных документов Челябинским УФАС России в действиях Администрации по принятию решений об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016), не соответствующих требованиям действующего законодательства, установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и в соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдано Администрации предупреждение № 32-07/16 от 12.08.2016 о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В установленный срок указанное предупреждение Администрацией не исполнено, в связи с чем Приказом Челябинского УФАС России № 195 от «14» ноября 2016 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации возбуждено дело № 23-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства.

ООО «Орион» представлены следующие письменные пояснения, документы (№ 8931 от 01.07.2016, 9225 от 07.07.2016).

На основании Постановления Администрации № 6737-П от 21.05.2012 между Администрацией и Обществом заключен договор аренды Земельного участка № 6845 от 29.05.2012 (срок действия — 21.05.2015). Земельный участок предоставлен в аренду ООО «Орион» для строительства магазина, предприятия бытового обслуживания.

В период пользования Земельным участком ООО «Орион» осуществлено финансирование работ по подготовке проекта планировки территории и получен градостроительный план № RU 74307000-0000000000001951 Земельного участка, на основании заключенного с ООО «Стройинжиниринг» договора был подготовлен проект строительства «предприятия бытового обслуживания», Обществом получены согласования по строительству объекта и технические условия подключения от ОАО «ЧелябинскГазКом», МП «Горэлектросеть» города Магнитогорска, МП Трест «Теплофикация», МП Трест «Водоканал» города Магнитогорска.

ООО «Орион» после формирования пакета документов неоднократно обращалось в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство, но Администрация по различным причинам, в том числе не предусмотренным статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), принимала решения об отказе в выдаче разрешения на строительство.

Таким образом, в период действия договора аренды № 6845 от 29.05.2012 ООО «Орион» были предприняты все необходимые действия, направленные на осуществление строительства, но Администрация незаконно отказывала Обществу в выдаче разрешения на строительство. Вследствие этих действий, ООО «Орион» было лишено права начала осуществления строительства до истечения срока действия договора аренды.

Общество обратилось в Администрацию с заявлением (вх. № АИС00077202 от

17.12.2014) о продлении срока указанного договора аренды, по результатам рассмотрения которого письмом исх. № ОДП 80/0116 от 22.01.2015 Администрацией отказано в продлении срока договора аренды, в связи с отсутствием намерения на его продление.

Общество обратилось в Администрацию с заявлением о проведении аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка для строительства предприятия бытового обслуживания, по результатам рассмотрения которого письмом исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016 Администрацией отказано в проведении аукциона со ссылкой на статью 17 Закона Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях».

Основной вид деятельности ООО «Орион» - сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2).

В результате неправомерных действий Администрации Общество лишено права на возможность получения Земельного участка в аренду с целью строительства и последующей сдачи помещений в нежилом здании в аренду, получение прибыли.

Администрацией представлены письменные пояснения, документы (вх. № 9092 от 05.07.2016, 10572 от 03.08.2016) и на заседании Комиссии указано следующее.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. Между тем, подача заинтересованным лицом заявления о проведении аукциона не является безусловным основанием возникновения у Администрации обязанности такой аукцион провести. Так, пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрены основания, при которых проведение аукциона невозможно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 ЗК РФ земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» установлено, что до 1 января 2020 года органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками вправе принять решение об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотренными пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 утверждены Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее — Правила), в составе которых имеется карта градостроительного зонирования, а также виды разрешенного использования земельных участков, применительно к различным территориальным зонам. Так, испрашиваемый

Земельный участок находится в зоне Ж-1.

Статьей 17 Правил установлено, что предприятия бытового использования отнесены к числу основных видов разрешенного использования, однако объекты торговли, в том числе магазины, отнесены к числу условно разрешенных видов использования земельных участков.

Законом Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях» определено, что если цель использования земельного участка относится к условно разрешенному виду использования земельного участка уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении такого аукциона. Указанное правило не применяется, если орган местного самоуправления принял решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В заявлении (вх. № 120459 от 17.12.2015) о предоставлении Земельного участка в аренду в качестве цели использования участка указано строительство магазина, предприятия бытового обслуживания.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что цель использования участка, указанная в заявлении ООО «Орион», относится к условно разрешенному виду использования Земельного участка, а также то, что Постановлением Администрации от 20.02.2014 № 2458-П Обществу отказано в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Администрация правомерно приняла решение (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016) об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В заявлении вх. № ГМУ36/00050 от 05.02.2016 в качестве цели использования участка указано строительство предприятия бытового обслуживания. Между тем, согласно кадастровому паспорту Земельный участок имеет вид разрешенного использования, определенный как «место размещения магазина, предприятия бытового обслуживания».

Соответственно разрешенное использование участка на момент подачи заявления о проведении аукциона не соответствовало цели использования, указанной в заявлении, в связи с чем Администрация правомерно приняла решение (исх. № ОДП80/0453 от 24.03.2016) об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Торги в отношении Земельного участка не проводились ни до 12.08.2016, ни после этой даты.

Более того Постановлением Администрации от 19.10.2016 № 12747-П утверждена «Документация о внесении изменений в проект планировки территории 140 микрорайона г. Магнитогорска, утвержденный Постановлением Администрации от 05.06.2013 № 7460-П», в результате чего Земельный участок располагается на территории общего пользования, что исключает в соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ в настоящее время возможность проведения торгов.

При этом необходимость внесения изменений в документацию по планировке территории никак не связана с заявлением ООО «Орион» и была инициирована еще в 2015 году. Издание правового акта об утверждении документации о

внесении изменений, после вынесения Арбитражным судом Челябинской области решения по делу № А76-10930/2016, объясняется наличием императивных норм закона, устанавливающих конкретные сроки для процедуры разработки документации по планировке территории. Кроме того, ввиду обращения граждан, документацию о внесении изменений пришлось корректировать, что также сказалось на сроках ее подготовки.

Документация утверждена до вступления в силу решения суда по делу № А76-10930/2016.

В целях исполнения проекта планировки территории 140 мкр. Администрацией издано Постановление 26.01.2017 № 614-П «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», в соответствии с которым целевое назначение Земельного участка изменено на «инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации».

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

17.12.2015 ООО «Орион» обратилось в Администрацию с заявлением (вх. № 120459 от 17.12.2015) о предоставлении Земельного участка в аренду для строительства с указанием в качестве объекта строительства: «магазин, предприятие бытового обслуживания».

Администрацией направлен письменный ответ (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016), в котором указано, что вид разрешенного использования Земельного участка: размещение магазина, предприятия бытового обслуживания населения, который относится к условно разрешенному виду для территориальной зоны Ж-1, в связи с чем на основании статьи 17 Закона Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях» обществу отказано в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка.

05.02.2016 ООО «Орион» обратилось в Администрацию с заявлением (вх. № 125763 от 05.02.2016) о предоставлении посредством проведения торгов на право заключения договора аренды Земельного участка для строительства с указанием в качестве объекта строительства: «предприятие бытового обслуживания населения».

Администрацией направлен письменный ответ (исх. № ОДП80/0453 от 24.03.2016), в котором указано, что вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307002:8707: размещение магазина, предприятия бытового обслуживания населения, который относится к условно разрешенному виду для территориальной зоны Ж-1, в связи с чем на основании статьи 17 Закона Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях» обществу отказано в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11 ЗК РФ, которой предусмотрено:

- решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1);

- проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица (часть 4);

- если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ (часть 7);

- земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона (пункт 5 части 8).

Согласно части 30 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотренными пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Частью 2 статьи 17 Закона Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях» предусмотрено, что помимо оснований, установленных статьей 39.11 ЗК РФ, решение об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается в случае, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, относится к условно разрешенному виду использования земельного участка.

Статьей 7 ЗК РФ определены категории земель в Российской Федерации по целевому назначению и установлено, что они используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно статье 1 ГрК РФ:

- территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

- градостроительный регламент - 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Частью 2 статьи 37 ГрК РФ установлено, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В кадастровом паспорте Земельного участка содержатся следующие сведения:

- дата внесения в государственный кадастр недвижимости: 05.05.2012;

- разрешенное использование: место размещения магазина, предприятия бытового обслуживания.

Из представленных документов и письменных пояснений Администрации следует, что Земельный участок расположен в зоне Ж-1.

Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 утверждены Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, согласно которым в зоне Ж-1 предприятия бытового обслуживания отнесены к основному виду разрешенного использования, а объекты торговли, в том числе магазины, отнесены к числу условно разрешенных видов использования земельных участков.

Соответственно, для Земельного участка предприятия бытового обслуживания относятся к основному виду разрешенного использования, а объекты торговли - к числу условно разрешенных видов использования земельных участков.

Кроме того, ранее на основании Постановления Администрации от 21.05.2012 № 6737-п Земельный участок был предоставлен ООО «Орион» для строительства магазина, предприятия бытового обслуживания.

Постановлением Администрации от 05.12.2012 № 15578-П ООО «Орион» утвержден градостроительный план Земельного участка № RU74307000-00000000000001 по адресу: в районе ул. Труда, 25 Орджоникидзевского района города Магнитогорска.

Таким образом, Администрацией решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016) приняты с нарушением требований действующего законодательства.

Указанное также подтверждается судебными актами по делу № А76-10930/2016.

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).

Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

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.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что одним из

признаков ограничения конкуренции является сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке.

Положения данной нормы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции направлены, в том числе на защиту неопределенного круга лиц.

Земельное законодательство основывается на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Принятие решений об отказе в проведении торгов на право заключения договоров аренды земельными участками препятствует хозяйствующим субъектам претендовать на право получения в пользование земельного участка для осуществления предпринимательской деятельности, то есть реализации установленного ЗК РФ права на заключение договоров аренды.

Факт создания препятствования осуществлению деятельности подтверждается тем, что фактически хозяйствующие субъекты были лишены возможности выйти на соответствующий товарный рынок ввиду невозможности участия в торгах и заключения договоров аренды земельного участка для использования в предпринимательской деятельности.

О создании препятствий ООО «Орион» в осуществлении предпринимательской деятельности свидетельствуют его заявления о намерении претендовать на заключение договора аренды Земельного участка и невозможность осуществления предпринимательской деятельности вследствие принятия Администрацией решений об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка, не соответствующих требованиям действующего законодательства.

При рассмотрении настоящего дела Челябинским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Согласно пояснениям ООО «Орион» основной вид деятельности общества – сдача внаем нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2) и указанные действия Администрации лишают его возможности производить строительство, соответственно, впоследствии сдавать помещения в аренду, осуществлять предпринимательскую деятельность и получать прибыль.

В соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности ОК 034-2014 (КПЕС 2008), утвержденным Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст, услуги по сдаче в аренду (внаем) собственного или арендованного недвижимого имущества отнесены к виду 68.2.

С учетом целевого назначения и цели испрашиваемого ООО «Орион» Земельного

участка продуктовыми границами исследуемых товарных рынков следует признать рынок сдачи в аренду (внаем) недвижимого имущества.

С учетом территориального расположения Земельного участка (город Магнитогорск, ул. Труда) географическими границами товарного рынка следует признать город Магнитогорск Челябинской области.

Временной интервал исследования определен с учетом особенностей товарного рынка, целей исследования и включает в себя период с 03.02.2016 по 14.11.2016, то есть с даты принятия решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (письменный ответ исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016), не соответствующего требованиям действующего законодательства, до даты возбуждения дела № 23-07/16 Приказом Челябинского УФАС России от 14 ноября 2016 года № 195.

На основании изложенного, временной интервал исследования определен как период с 03.02.2016 по 14.11.2016.

На территории города Магнитогорска Челябинской области деятельность на рынке сдачи в аренду (внаем) недвижимого имущества осуществляют, в том числе следующие хозяйствующие субъекты: ООО «ОМЕГА», ООО «КОНТУР+» ООО «ПРОТОН», ООО «ФОРУМ», ООО «АБК», ООО «ГЛАВ-АРЕНДА», ООО «СИСТЕМА», ЗАО «ГРИНВЕСТ», ООО «ПРОСТО».

Ввиду наличия значительного количества хозяйствующих субъектов рынок сдачи в аренду (внаем) недвижимого имущества в городе Магнитогорске Челябинской области является конкурентным.

Кроме того, на указанном рынке имеет место конкуренция, поскольку данный рынок является открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, как города Магнитогорска Челябинской области, Челябинской области, так и хозяйствующих субъектов других регионов, то есть имеет неограниченный круг хозяйствующих субъектов.

О заинтересованности в получении прав на Земельный участок в целях строительства свидетельствуют заявления ООО «Орион», поступившие в адрес Администрации.

Ввиду принятия Администрацией решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016) с нарушением требований действующего законодательства созданы препятствия осуществлению деятельности ООО «Орион», поскольку общество лишено возможности получить или претендовать на право заключения договора аренды земельного участка для использования в предпринимательской деятельности, в том числе в целях осуществления и развития деятельности на рынке сдачи в аренду (внаем) недвижимого имущества, то есть ограничен доступ на указанный рынок.

Таким образом, действия Администрации по принятию решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016) с нарушением

требований действующего законодательства привели и (или) могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке сдачи в наем недвижимого имущества, в том числе к созданию необоснованных препятствований осуществлению предпринимательской деятельности ООО «Орион» ввиду ограничения возможности получения Земельного участка для строительства, и противоречат части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Челябинским УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела № 23-07/16 от 02.02.2017 и пунктом 3 определения об отложении рассмотрения дела № 23-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства от 02.02.2017 предложено лицам, участвующим в деле, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции представить в Челябинское УФАС России пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела № 23-07/16 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

В адрес Челябинского УФАС России 13.03.2017 поступили письменные пояснения (возражения) Администрации, в которых указано следующее.

Обществом Земельный участок испрашивался для строительства, в то время как основной вид деятельности ООО «Орион» - сдача в наем недвижимого имущества, в связи с чем действия Администрации не могли привести препятствованию Обществу предпринимательской деятельности ввиду истребования Земельного участка для строительства и отсутствия на нем недвижимого объекта.

Общество просило предоставить Земельный участок путем проведения торгов, что не свидетельствует о том, что право пользования Земельным участком возникло бы именно у ООО «Орион», поскольку участниками аукциона могут быть неопределенный круг лиц. Кроме того, факт наличия у Общества Земельного участка также не является безусловным основанием для получения им разрешения на строительство.

По мнению Администрации, рассматриваемые действия не могли привести к ограничению, недопущению или устранению конкуренции ввиду наличия значительного количества хозяйствующих субъектов на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества города Магнитогорска. Помимо этого, Общество осуществляет свою деятельность с 2009 года, несмотря на отсутствие у него Земельного участка.

Довод Администрации о том, что рассматриваемые действия органа местного не могли препятствовать предпринимательской деятельности Общества по сдаче внаем недвижимого имущества ввиду истребования Земельного участка для строительства, не может быть принят во внимание, поскольку ООО «Орион»

испрашивался Земельный участок для строительства нежилого здания (предприятия бытового обслуживания, магазина), которое предполагает с учетом целевого назначения его эксплуатацию, в том числе сдачу в аренду нежилых помещений в нем, что является самостоятельным видом предпринимательской деятельности, приносящей доход.

Рассматриваемые действия Администрации создали препятствия Обществу претендовать на право получения в пользование Земельного участка для осуществления предпринимательской деятельности, то есть реализации установленного ЗК РФ права на заключение договора аренды Земельного участка, поскольку органы местного самоуправления обязаны рассмотреть заявление о предоставлении земельного участка в пользование в соответствии требованиями действующего законодательства и принять соответствующее решение.

Факт создания препятствования осуществлению деятельности ООО «Орион» подтверждается тем, что фактически Общество было лишено возможности получить или претендовать на право заключения договора аренды Земельного участка для использования в предпринимательской деятельности, в том числе в целях осуществления и развития деятельности на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества, вследствии нарушений, допущенных Администрацией при рассмотрении заявлений Общества.

С учетом изложенного, указание Администрации об отсутствии у Общества безусловного основания для получения Земельного участка по результатам торгов и разрешения на строительство, а также об осуществлении Обществом предпринимательской деятельности по сдаче в аренду недвижимого имущества с 2009 года, несмотря на отсутствие у него Земельного участка, не может быть принято во внимание.

Доводы Администрации об отсутствии ограничения, недопущения или устранения конкуренции ввиду наличия значительного количества хозяйствующих субъектов на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества города Магнитогорска основан на неверном понимании положений Закона о защите конкуренции, в связи с чем отклоняется.

Иных документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 23-07/16 от 02.02.2017, в адрес Челябинского УФАС России не поступило.

Таким образом, действия Администрации по принятию решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016) с нарушением требований действующего законодательства привели и (или) могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к созданию необоснованных препятствований деятельности ООО «Орион» ввиду ограничения возможности претендовать на право заключения договора аренды Земельного участка для строительства в целях использования в предпринимательской деятельности, в том числе в целях осуществления и развития деятельности на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии

предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Решением суда по делу № А76-10930/2016 на Администрацию возложена обязанность о проведении аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка.

Поскольку Решение суда по делу № А76-10930/2016 вступило в законную силу, Комиссия считает возможным предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации по принятию решения об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка (исх. № ОДП80/0173 от 03.02.2016, № ОДП80/0453 от 24.03.2016) с нарушением требований действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе к созданию необоснованных препятствований деятельности ООО «Орион» ввиду ограничения возможности претендовать на право заключения договора аренды Земельного участка для строительства в целях использования в предпринимательской деятельности, в том числе в целях осуществления и развития деятельности на рынке сдачи в аренду недвижимого имущества.

2. Предписание в порядке пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

4. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.