

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 19/05-АМЗ-2018

25 октября 2018 года
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 19/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии представителей заявителя- ЗАО
Фирма «ТЕСС-инжиниринг»:

- «...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации г.
Чебоксары Чувашской Республики:

- «...»

при присутствии на заседании Комиссии лица, располагающего
сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- «...»

рассмотрев материалы дела № 19/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении

администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Представитель ЗАО Фирма «ТЕСС-инжиниринг» «...» поддержал заявление по изложенным в нем доводам. Сообщил, что 28 декабря 2017 года администрация города Чебоксары, заключила с гражданином «...» договор аренды № 30/1984-МГ земельного участка с кадастровым номером 21:01:0109:58, площадью 2257 кв.м, расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. Гражданская, д.85 «а». При этом, не поставили в известность о заключении договора и не согласовали его со смежным землепользователем с кадастровым номером 21:01:0109:09- с ЗАО Фирма «ТЕСС-инжиниринг» (далее-Общество).

Кроме того, в нарушение земельного законодательства земельный участок с кадастровым номером 21:01:0109:58 был увеличен за счет уменьшения земельного участка с кадастровым номером 21:01:0109:59.

Между тем, Общество не раз обращалось к администрации с просьбой о предоставлении земельного участка для обслуживания его недвижимости нежилого здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 21:01:0109:9. Администрация отписывалась и откладывала под разными предлогами решение о предоставлении участка: письма № 039/3692 от 13 марта 2018г; № 15866 от 18 октября 2017г.

Во исполнение предложения заместителя председателя Горкомимущества «...» Общество провело землеустроительные работы и составило межевой план в марте месяце 2018 года.

В ответе директору ООО НПП «Аршин» от 16 апреля 2018 г. № 1106 администрация сообщает, что согласование материалов межевания по исправлению реестровой ошибки по земельному участку с кадастровым номером 21:01:0109:9 и,соответственно, выделение земельного участка для обслуживания нежилого здания ЗАО Фирма «ТЕСС-инжиниринг» не представляется возможным, ввиду отсутствия утвержденного проекта межевания территории и отсутствия утвержденных красных линий.

Отказ Обществу в уточнении границ земельного участка администрация мотивирует тем, что уточнение приведет к ограничению беспрепятственного пользования общественными землями неограниченным кругом лиц, что является нарушением ч. 12.с.85 ЗК РФ (письмо от 16.04.18г. № 1106).

Между тем, в заключении кадастрового инженера от 13 марта 2018г. сделан вывод, что границы земельного участка полученные в ходе кадастровых работ не нарушают ничьих прав и законных интересов.

В то же самое время, администрация предоставила испрашиваемый земельный участок, втайне от Общества, «...» в долгосрочную аренду, хотя, ранее письмом № М-13320 от 25 октября 2017 года, администрация уведомила «...» о прекращении договора аренды земельного участка от 20.10.2011 № 253/ 5083-М с последующим выставлением земельного участка на аукцион по продаже права на заключение договора аренды. Однако, «...» в то же самое время, администрация и землю отмежевала, и территориальную планировку сделала.

18 июля 2018 года на заседании арбитражного суда Чувашской Республики по делу № А79-8310/2017 истцом «...» суду были представлены документы: договор аренды № 30/1984-МГ от 28 декабря 2017 года на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:58, площадью 2257 кв.м, расположенный по ул. Гражданская, 85 «а», предоставленный в аренду гражданину «...» для обслуживания автотранспорта и выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 10 июля 2018 года на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010901:58, площадью 3030 кв. м, расположенный по ул. Гражданская, 85 «а».

Между тем, договор составлен таким образом, что физическое лицо «...» является «основным арендатором», а остальные желающие участники могут являться стороной по договору лишь с согласия «...»

Под желающими участниками договора аренды понимаются собственники гаражей ГСК «Колос». Фактически проявляется монополия одного лица и ущемляются права собственников гаражей. Считаю, что ранее также был незаконно изъят земельный участок у ГСК в пользу «...»

Гаражные боксы расположены под торговыми киосками, часть которых принадлежат индивидуальному предпринимателю «...».

Вызывает недоумение, цель передачи земельного участка «...»- «для обслуживания автотранспорта». Автотранспорта у «...» в в таком количестве нет, формулировка в договоре лишь для отвода глаз.

При детальном сопоставлении договора аренды от 28.12.2017г. и выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 10.07.2018 г. выявляется любопытная информация- разница в площадях переданного земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:58.

В договоре указанная площадь участка составляет 2257 кв.м, а в выписке из ЕГРН- 3030+- 19 кв.м., т. е. гражданин «...» по факту платит меньше арендной платы, чем должен был бы, согласно выписки из ЕГРН. Таким образом, городской бюджет недополучает арендную плату с площади 773 кв.м.,

которая «не учтена» в договоре аренды.

Предоставив земельный участок «...» в долгосрочную аренду без выставления на торги, администрация нарушила земельное законодательство, а именно п. 1 ст. 1, п. 4 ст. 30, ч. 1 ст. 34 Земельного кодекса РФ, т. е. не был соблюден принцип публичности, открытости, при предоставлении земельного участка, относящегося к муниципальной собственности.

Фактически, муниципальный бюджет остался без реального денежного поступления.

Межевой план на предоставленный в аренду «...» участок с кадастровым номером 21:01:010901:58 был составлен лишь 20 июня 2018 года, тогда как межевой план, согласно действующего законодательства составляется до передачи земельного участка в собственность или в аренду. Земельный участок передан «...» 28 декабря 2017 года.

Представитель администрации г. Чебоксары Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что между администрацией г. Чебоксары и ГСК «Колос» был заключен договор аренды земельного участка от 19.05.2008 № 35/1270-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м, для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 27.03.2017.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, гаражного и иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, гараж, либо иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Таким образом, вышеуказанный земельный участок должен предоставляться в аренду для эксплуатации боксовых гаражей собственникам гаражных боксов.

Согласно пункту 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ в случае, если помещения в здании принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение земельного участка под этим зданием в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ собственники помещений (гаражей) вправе обратиться с заявлением на имя главы администрации города Чебоксары о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок.

«...» письмом от 27.11.2017 № 02 обратился в адрес администрации г. Чебоксары (вх. в адм. № 18935 от 28.11.2017) о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для

эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорта по ул. Гражданская, 85а, приложив копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

В последующем, на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ между администрацией г. Чебоксары и «...». заключен договор аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 26.11.2066.

Согласно пункта 1.2. вышеуказанного договора арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей помещений в здании, строении, сооружении.

«...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что им совершены действия в соответствии с действующим законодательством.

между администрацией г. Чебоксары и ГСК «Колос» был заключен договор аренды земельного участка от 19.05.2008 № 35/1270-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м, для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 27.03.2017.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, гаражного и иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, гараж, либо иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Таким образом, вышеуказанный земельный участок должен предоставляться в аренд} для эксплуатации боксовых гаражей собственникам гаражных боксов.

Согласно пункту 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ в случае, если помещения в здании принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение земельного участка под этим зданием в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ собственники помещений (гаражей) вправе обратиться с заявлением на имя главы администрации города Чебоксары о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок.

«...» письмом от 27.11.2017 № 02 обратился в адрес администрации г. Чебоксары (вх. в адм. № 18935 от 28.11.2017) о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для

эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорта по ул. Гражданская, 85а, приложив копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

В последующем, на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ между администрацией г. Чебоксары и «...» заключен договор аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 26.11.2066.

Согласно пункта 1.2. вышеуказанного договора арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей помещений в здании, строении, сооружении.

В производстве Арбитражного суда Чувашской Республики находится дело №А79-9222/2018 по иску ООО «ТЕСС-инжиниринг» к администрации города Чебоксары о признании договора аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 недействительным.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Рассмотрение дела № 19/05-АМЗ-2018 приостановить до вступления в законную силу судебного акта по делу №А79-9222/2018.

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»