

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

№ 054/01/15-1293/2022

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

27.07.2022г.

г. Новосибирск

В действиях (бездействии) мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, Дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В Новосибирское УФАС России поступило обращение депутата Совета депутатов г. Новосибирска <...> о признаках нарушения мэрией г. Новосибирска антимонопольного законодательства при изменении видов разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами <...>.

Земельный участок с кадастровым номером <...> площадью 303505 кв. м был передан по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 26.06.2006 № 46286 закрытому акционерному обществу «Спас на воде «Наутилус» (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.03.2007 № 54-54-01/063/2007-118).

Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации парковой зоны.

Впоследствии путем раздела земельного участка с кадастровым номером <...> образованы земельные участки <...>

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами <...>, <...> в соответствии со ст. 11.8 ЗК РФ без проведения торгов с ЗАО «Спас на воде «Наутилус» были заключены следующие договоры аренды:

- от 03.10.2018 № 131636 (<...> площадью 11370 кв. м) с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (3.1) - стоянки;

- от 03.10.2018 № 131635 (<...> площадью 36890 кв. м) с видом разрешенного использования: поля для гольфа или конных прогулок (5.5) - конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун.

Срок действия указанных договоров до 01.09.2021.

В соответствии с ч. 6-8 ст. 19 Федерального закона РФ от 01.04.2020 № 98-ФЗ срок действия указанных договоров продлен до 29.07.2024 (на основании дополнительных соглашений №1 от 10.07.2020 с ООО «Слип-Транс-Сервис»).

14.02.2022 дополнительными соглашениями №2 к договорам аренды земельных участков от 03.10.2018 №131635, №131636.

28.02.2022 ООО «Слип-Транс-Сервис» переуступило свои права по указанным договорам аренды ООО «Профессорский квартал. Новосибирск. Специализированный застройщик».

Также в соответствии со ст. 8 Федерального закона РФ от 14.03.2022 № 58-ФЗ срок действия указанных договоров продлен до 29.07.2027 (на основании дополнительных соглашений №3 от 13.04.2022 с ООО «Профессорский квартал. Новосибирск. Специализированный застройщик»).

В результате рассмотрения заявлений ООО «Слип-Транс-Сервис» комиссией по вопросам земельных отношений; и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска приняты решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:064405:44, 54:35:064405:45 на «гостиничное обслуживание (4.7) - гостиницы» (протокол от 26.11.2021 № 482, п. 7.18, 7.19).

В настоящее время арендатором земельных участков с кадастровыми номерами <...> является ООО «Профессорский квартал Новосибирск».

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за **исключением** случаев, предусмотренных **пунктом 2** данной статьи.

Таким образом, законом определен порядок предоставления земельных участков.

Предоставление земельного участка для гостиничного обслуживания не подпадает под случаи его предоставления без проведения торгов, установленные пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Следовательно, предоставление земельного участка с таким видом разрешенного использования осуществляется на торгах, то есть с проведением конкурентных процедур.

В соответствии с **пунктом 1 статьи 615** ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом либо в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такие условия не определены.

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (**статьи 1, 7, 42** ЗК РФ).

Находящиеся в муниципальной собственности земельные участки с кадастровыми номерами <...> изначально были предоставлены в аренду для определенных в договорах целях (конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун; коммунальное обслуживание (3.1) - стоянки) без проведения торгов в соответствии с частью 4 статьи 11.8 ЗК РФ.

Согласно выпискам из ЕГРН разрешенное использование указанных земельных участков – гостиничное обслуживание (4.7) - гостиницы.

При этом предоставление указанных земельных участков арендатору ЗАО «Спас на воде «Наутилус» (ООО «Слип-Транс-Сервис») в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для размещения конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун; коммунального обслуживания – стоянок) согласно заключенным договорам аренды №131635 от 03.10.2018, №131636 от 03.10.2018.

Дополнительными соглашениями №2 от 14.02.2022 к указанным договорам вид разрешенного использования указанных земельных участков изменен на «гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы».

Поскольку земельные участки изначально были предоставлены для определенных целей, заключение дополнительных соглашений к договорам аренды, предусматривающих изменение вида разрешенного использования указанных земельных участков, без проведения конкурентных процедур, противоречит части 1 статьи 39.6 ЗК РФ и может привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения данного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - 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.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (Постановление

Высшего Арбитражного суда № 14686/10 от 05.04.2011 года; Разъяснения ФАС № АЦ/39755/14 от 30.09.2014 года; Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда № 8799/11 от 29.11.2011 года по делу № А66-7056/2010; Определение Верховного Суда РФ № 307КГ15-1408 от 24.06.2015 года; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.2017 года).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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).

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами <...> мэрией г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска по договорам аренды в соответствии с дополнительными соглашениями №2 от 14.02.2022, с последующим продлением указанных договоров в соответствии с дополнительными соглашениями №3 содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 данного Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях мэрии г. Новосибирска в лице департамента

земельных и имущественных отношений города Новосибирска признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, в том числе принятия мер по расторжению дополнительных соглашений №2 от 14.02.2022, №3 от 13.04.2022 к договорам аренды от 03.10.2018 №131635, №131636 либо путем объявления торгов на право заключения договоров аренды указанных земельных участков.

в срок до 02.09.2022.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.