

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 054/01/15-2287/2023

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

14 ноября 2023 г.

г. Новосибирск

В действиях (бездействии) мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (630000, Новосибирская область, город 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 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).

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) рассмотрено заявление о нарушении антимонопольного законодательства мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска. В результате рассмотрения заявления установлено следующее.

21.03.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 2336 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» места размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе», на основании заявления ООО «Строй Альянс» от 11.01.2013 № 2, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска постановила утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала <...> площадью 5824 кв м для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Вид разрешенного использования земельного участка: станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств.

Предварительно согласовать ООО «Строй Альянс» место размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Настоящее постановление действует до издания постановления мэрии города Новосибирска о предоставлении земельного участка, но не более трех лет.

06.10.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 8695 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» в аренду земельного участка для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе» предоставила обществу ООО «Строй Альянс» (ИНН 5403336193) в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5824 кв. м (кадастровый номер <...>) для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе.

17.11.2014 между мэрией города Новосибирска и ООО «Строй Альянс» заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 119558р. Согласно п. 1.1 указанного договора, кадастровый номер земельного участка <...>. Согласно п. 1.3 данного договора, земельный участок передан для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев. Согласно п. 1.4 данного договора, срок действия договора: с 17.11.2014 по 17.11.2017.

Данный договор возобновлен на неопределенный срок на основании п.2 ст. 621 ГК РФ.

Согласно представленной выписке № 7.2 из протокола от 22.07.2021 № 478, мэрия города Новосибирска в результате рассмотрения заявления ООО «Строй Альянс» от 13.07.2021 № 2 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе с «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на «спорт (5.1) – объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; и внесении изменений в договор аренды земельного участка.

25.10.2021 было заключено дополнительное соглашение № 1 к указанному договору с внесением изменений в п. 1.3 указанного договора в части изменения вида разрешенного использования.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка с кадастровым номером <...>, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок входит в территориальную зону П-2 часть зоны коммунальных и складских объектов.

Условие договора аренды земельного участка о разрешенном использовании земельного участка является существенным условием договора аренды.

Согласно пункту 17 ст. 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Если такой договор был заключен не по результатам аукциона, действующее законодательство не содержит запрет на внесение в него изменения относительно вида разрешенного использования земельного участка.

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 объектов для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях 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).

Находящийся в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером <...> изначально был предоставлен в аренду для определенных в договорах целях (для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа) без проведения торгов в соответствии со ст. 30, 31 ЗК РФ.

Предоставление указанного земельного участка арендатору ООО «Строй Альянс» в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и

сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях» без проведения аукциона могло привести к ограничению конкуренции.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 № 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 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или 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 земельного участка с кадастровым номером <...> мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по договору аренды в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 25.10.2021, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 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).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 данного Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается (ч.2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Новосибирское УФАС России на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем совершения мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска действий, направленных на обеспечение конкуренции путем принятия мер по расторжению дополнительного соглашения №1 от 25.10.2021 к договору аренды от 17.11.2014 №119558р либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка **в срок до 01.03.2024 г.**

О выполнении предупреждения сообщить в Новосибирское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.