

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 8 декабря 2016г.
Новосибирск

г.

В полном объеме решение изготовлено 19 декабря 2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 11, возбужденное 25.08.2016г. по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34) ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении мэрией г. Новосибирска в лице Управления по земельным ресурсам мэрии г. Новосибирска Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. с обществом с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй» (далее - ООО СК «ВИРА-Строй»), изменяющего вид разрешенного использования земельного участка, и ставящего в преимущественное положение на рынке строительства жилых домов смешанной этажности, то есть многоквартирных домов 14-18этажей, в нарушение положений земельного законодательства, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии <...>, представителя <..> – <...>(доверенность 54 А А 2340912), представителя мэрии г. Новосибирска - <...> (доверенность № 01/40/06713 от 30.12.2015г.), представителя ООО СК «ВИРА-Строй» - <...> (доверенность от 29.09.2016г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление <....> (вх. № 4506 от 20.05.2016г.), в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях мэрии г. Новосибирска по заключению и изменению условий договора аренды земельного участка 54:35:013135:31 с ООО «ВИРА-Строй».

Заявитель сообщил следующее.

«19» августа 2014 г. посредством аукциона между Мэрией г. Новосибирска и ООО «ВИРА-Строй» был заключен договор аренды земельного участка № 19320т от 02.09.2014 г. (кадастровый номер земельного участка 54:35:013135:31, Решение о проведении аукциона: постановление мэрии города Новосибирска от 30.06.2014 № 5556). Согласно условиям аукциона, разрешенным использованием земельного участка являлось размещение многоквартирных малоэтажных домов, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и

автостоянками.

«20» апреля 2016 г. в Администрации Дзержинского района г. Новосибирска на основании Постановления Мэрии г. Новосибирска от 14.03.2016 г. № 899 состоялись публичные слушания по вопросу утверждения проекта планировки территории, ограниченной перспективной городской магистралью в направлении ул. Фрунзе, перспективной Биатлонной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора в Дзержинском районе. Указанный проект планировки предусматривал изменение зоны земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31 с Ж-2 на Ж-1. На слушаниях жители Дзержинского района в соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса РФ внесли свои предложения по поводу сохранения зоны Ж-2 на земельном участке. Предложения жителей были приняты и комиссия утвердила Проект планировки, сохраняющий зону малоэтажной застройки на вышеуказанном земельном участке, предписав правообладателю (ООО СК «ВИРА-Строй») предоставить проект организации застройки земельного участка для общественного обсуждения с жителями Дзержинского района (см. Бюллетень органов местного самоуправления г.Новосибирска № 16 от 28.04.2016 г.).

13.05.2016 г. жители Дзержинского района при встрече с правообладателем земельного участка были уведомлены, что ООО СК «ВИРА-Строй», несмотря на прошедшие публичные слушания, намерено возвести на земельном участке 54:35:013135:31 три семнадцатипятиэтажных многоквартирных дома. При этом застройщик пояснил, что 31.03.2015 г. Совет депутатов г. Новосибирска принял решение № 1315 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Новосибирска, изменив зону земельного участка с Ж-2 на Ж-1, при этом застройщик уже получил некоторые ТУ на строительство домов повышенной этажности. По словам застройщика, ООО СК «ВИРА-Строй» планирует уже в июне 2016 г. получить разрешение на строительство домов повышенной этажности на земельном участке 54:35:013135:31.

Пунктом 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещено 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).

Статьей 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции 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.

Признаки, свидетельствующие об ограничении конкуренции, приведены в пункте 17 этой же статьи.

Частью 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что

порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные (части 1, 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

По смыслу пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без такого изменения.

При решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, переданного в аренду по договору, стороны связаны установленным действующим законодательством порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

В силу пункта 2 статьи 30.2 ЗК РФ земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду по результатам аукциона.

Согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 № 17540/11, заключение договора аренды земельного участка для иных целей (в соответствии с измененным видом разрешенного использования) по существу является заключением нового договора аренды земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка могло повлиять как на оценку предмета торгов, так и на количество заинтересованных в приобретении земельного участка в аренду лиц.

Следовательно, по мнению заявителя, мэрия г. Новосибирска при проведении аукциона на право аренды земельного участка 54:35:013135:31 ввела определенные ограничения на целевое использования земельного участка (малоэтажное строительство), а затем, путем осуществления согласованных действий с застройщиком, со структурными подразделениями органа местного самоуправления, отменила данное ограничение. Указанные действия повлекли существенные ограничения конкуренции: так, при проведении аукциона на аренду земли под многоэтажную застройку состав участников аукциона был бы иной, как,

возможно, и результат аукциона.

По результатам рассмотрения обращения <...> , а также представленных документов и сведений, Новосибирское УФАС России, на основании п. 3 ч. 8 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», приняло решение о выдаче предупреждения о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

13.07.2016г. Новосибирским УФАС России на основании ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» было выдано Предупреждение № 28 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому мэрии г. Новосибирска необходимо восстановить права участников рынка застройки многоэтажных домов смешанной этажности.

Данное Предупреждение № 28 о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства от 13.07.2016г, не было исполнено мэрией г. Новосибирск, о чем свидетельствует представленное мэрией г. Новосибирска пояснение о невозможности исполнения предупреждения (исх. № 31/19/09650 от 12.08.2016г.).

Согласно ч. 8 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» в отношении мэрии г. Новосибирска возбуждено дело № 11 от 25.08.2016г. о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ № 128 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 25.08.2016г.) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Мэрия г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска представила следующие письменные пояснения по делу (вх. № 9294 от 12.10.2016г.).

На основании решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории города Новосибирска (протоколы от 04.10.2012 № 346, подпункт 7.9, от 27.10.2011 № 322, подпункт 2.1.4), согласно постановления мэрии города Новосибирска от 30.06.2014 № 5556 комиссией по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений 19.08.2014 были проведены торги в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31 по ул. Заслонова в Дзержинском районе для строительства, с видом разрешенного использования: многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения. В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 19.08.2014 № 376 вышеуказанный земельный участок передан мэрией города Новосибирска ООО СК «ВИРА-Строй» по договору аренды от 02.09.2014 № 119320т сроком действия по 02.09.2017.

Впоследствии, рассмотрев обращение ООО СК «ВИРА-Строй», комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории города Новосибирска принято решение об изменении вида разрешенного использования данного земельного участка на «многоквартирные 14 - 18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции» (протокол от 11.06.2015 № 404, подпункт 7.4), в связи с чем, 15.03.2016 мэрией города Новосибирска с ООО СК «ВИРА-Строй» было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 02.09.2014 № 119320т.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, измененный вид разрешенного использования земельного участка является основным видом разрешенного использования, установленного для территориальной зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), в границах которой и расположен рассматриваемый участок.

На рассмотрении дела Комиссией Новосибирского УФАС России представитель мэрии г. Новосибирска пояснил, что п. 1.3 договора аренды предусмотрено, что изменение разрешенного использования допускается исключительно с письменного согласия арендодателя и оформляется в виде дополнительного соглашения к договору.

ООО СК «ВИРА-Строй» представило следующие пояснения по делу (вх. № 8932 от 03.10.2016г.).

Между ООО СК «ВИРА-Строй» и мэрией города Новосибирска в лице Управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска 15.03.2016г. заключено Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. (далее - Дополнительное соглашение № 1).

Строительная компания «ВИРА-Строй» считает, что Дополнительное соглашение №1 соответствует действующему градостроительному и земельному законодательству РФ, а также, не противоречит антимонопольному законодательству Российской Федерации.

В действиях Сторон Дополнительного соглашения № 1 - мэрии города Новосибирска и ООО СК «ВИРА-Строй» отсутствует произвольное изменение вида разрешенного использования, ставящего ООО СК «ВИРА-Строй» в преимущественное положение на рынке строительства многоэтажных жилых домов.

В соответствии с п.п. 2,3 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 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.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (пп. 3 п.1 ст. 30 ГрК РФ).

В соответствии с пп. 2 п. 3 ст. 30 ГрК РФ, порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Градостроительная деятельность на территории города Новосибирска регламентируется Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными Решением Совета депутатов города Новосибирска № 1288 от 24.06.2009г.

В соответствии с действующим законодательством и поданным ООО СК «ВИРА-Строй» заявлением (исх. № 586А/14 от 15.12.2014г.) о внесении изменений в карту градостроительного зонирования территории города Новосибирска с соблюдением регламента, включающего обязательное публичное информирование населения (Бюллетень органов местного самоуправления города Новосибирска от 23 декабря 2014 года № 97, официальный сайт города Новосибирска: www.novo-sibirsk.ru), в отношении земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 было произведено изменение вида территориального зонирования с зоны Ж-2 на территориальную зону Ж-1 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности). Публичные слушания проводились 24 февраля 2015г. в администрации Октябрьского района города Новосибирска по адресу: г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти, д. 33, экспертами было одобрено изменение вида территориального зонирования и утверждено Советом депутатов города Новосибирска № 1315 от 31.03.2015г.

Установление территориальной зоны Ж-1 в отношении земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 подтверждается Справкой Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска от 13.07.2015г. № 30.12- 9401/15.

В соответствии с Выпиской из Правил землепользования и застройки города Новосибирска (приложение к Справке от 13.07.2015г. № 30.12-9401/15), одним из основных видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-1 является: «многоквартирные 14-18 этажные дома, в том числе, с помещениями общественного назначения, автостоянками».

В целях приведения градостроительного законодательства в соответствие, на основании Заключения о соблюдении санитарных правил при выборе земельного участка под строительство, выданное ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области», предварительной схемы планировочной организации земельного участка для строительства объектов, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 был изменен на: «многоквартирные 14-18 этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции», что подтверждается Выпиской № 7.4 из протокола мэрии города Новосибирска от 11.06.2015г. № 404.

После прохождения государственного кадастрового учета внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка было заключено Дополнительное соглашение № 1 на основании ст. 421 ГК РФ (условия договора определяются по усмотрению сторон).

Таким образом, с учетом публичности, открытости и законности всех проводимых с земельным участком мероприятий, любой из граждан, включая обратившуюся в УФАС по НСО с жалобой гражданку <...>, застройщики, общественные деятели города Новосибирска имели возможность на публичных слушаниях 24 февраля 2015г. высказать свое отношение по поводу изменения территориального зонирования земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 на зону Ж-1, которая предусматривает многоэтажное жилищное строительство, включая 14-18 этажные жилые дома.

Возражений, замечаний по поводу изменения вида территориального зонирования земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 на зону Ж-1 от застройщиков, граждан и общественных организаций города Новосибирска на публичных слушаниях представлено не было.

Следовательно, действия мэрии города Новосибирска в части заключения Дополнительного соглашения № 1 на основании проведенного изменения территориального зонирования на публичных слушаниях не ставят ООО СК «ВИРА-Строй» в преимущественное положение перед другими застройщиками жилых домов, не нарушают положения действующего законодательства, не приводят к недопущению, ограничению и устранению конкуренции.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены ст. 39.8 ч. 17 Земельного кодекса Российской Федерации, введенной Федеральным законом от 23.06.2014г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», вступившей в силу с 01.03.2015г.

Соответственно, прямой запрет на изменение видов разрешенного использования по договорам, заключенным по результатам аукциона или в случаях признания аукциона несостоявшимся вступил в силу с 01 марта 2015г.

Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска №119320т заключен 02.09.2014г., до вступления в силу изменений в Земельный кодекс РФ.

По состоянию на 01 марта 2015г. по результатам публичных слушаний, проведенных 24.02.15г., в отношении земельного участка с кадастровым номером: 54:35:013135:31 была установлена территориальная зона Ж-1, регламент которой предусматривал застройку многоквартирными жилыми домами смешанной этажности от 5 до 50 этажей и не предусматривал вид разрешенного использования «многоквартирные малоэтажные жилые дома 1-4 этажа».

С 24.02.2015г. до настоящего времени земельный участок с кадастровым номером: 54:35:013135:31 находится в территориальной зоне Ж-1, вид разрешенного использования земельного участка: «многоквартирные 14-18 этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции» является основным видом

разрешенного использования в данной территориальной зоне, что соответствует действующему градостроительному законодательству РФ и Правилам землепользования и застройки города Новосибирска.

Учитывая изложенное, ООО СК «ВИРА-Строй» считает, что мэрия г.Новосибирска правомерно ссылается на то обстоятельство, что у ответчика отсутствовали законные основания для исполнения Предупреждения Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области № 28 от 13.07.2016г. о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, по причине отсутствия в территориальной зоне Ж-1 вида разрешенного использования: «многоквартирные малоэтажные жилые дома 1-4 этажей».

Исполнение Предупреждения УФАС по НСО повлечет за собой нарушение действующего градостроительного законодательства, а также, нарушит права и законные интересы ООО СК «ВИРА-Строй» - арендатора, исполняющего свои обязательства по Договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 119320т заключенному 02.09.2014г. и не имеющего до настоящего времени возможности использовать земельный участок по назначению - для строительства жилых домов.

В дополнениях к пояснениям по делу ООО «ВИРА-Строй» сообщило следующее.

Согласно Извещению о проведении открытых аукционов 19 августа 2014 года по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства, опубликованному на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, а также, на официальном сайте города Новосибирска www.novo-sibirsk.ru, по условиям проводимого аукциона, допускалось изменение вида разрешенного использования земельного участка по ул. Заслонова, кадастровый номер <...> :35:013135:31 и его оформление в виде Дополнительного соглашения к Договору аренды (Приложение №3 к аукционной документации, п. 1.3. Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска).

Впоследствии именно в этой форме был заключен Договор аренды земельного участка с победителем аукциона - ООО СК «ВИРА-Строй».

Таким образом, все потенциальные участники аукциона, иные застройщики, юридические и физические лица официально, в открытом доступе были информированы и ознакомлены с тем, что внести изменения в вид разрешенного использования и заключить дополнительное соглашение к договору аренды возможно, а следовательно, у ООО СК «ВИРА-Строй» не может быть преимущественного положения на рынке строительства жилых объектов, а действия сторон по заключению Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды земельного участка №119320т от 02.09.2014г. не могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, ч.1 ст. 15 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Постановлением мэрии г. Новосибирска № 5556 от 30.06.2014г. «О предоставлении

на торгах в форме аукциона для строительства земельного участка по ул. Заслонова в Дзержинском районе» принято решение о предоставлении комиссией по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений на торгах в форме аукциона для строительства земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:013135:31 по ул. Заслонова в Дзержинском районе с видом разрешенного использования: многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками.

На основании данного постановления земельный участок был выставлен на открытый аукцион.

Извещением о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Заслонова, предусмотрено целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: разрешенное использование - многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками. Извещение о проведении данного аукциона было опубликовано в Бюллетене органов местного самоуправления г. Новосибирска № 52 от 15.07.2014г., а также на официальном сайте www.torgi.gov.ru № 150714/0149892/01.

По результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Дзержинский район, ул. Заслонова, из двух участников аукциона победителем признано ООО СК «ВИРА-Строй» – Протокол о результатах аукциона № 376 от 19.08.2014г., с которым заключен Договор аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т.

В соответствии с данным договором мэрия г. Новосибирска в лице заместителя начальника управления по земельным ресурсам передала ООО СК «ВИРА-Строй» в аренду для строительства земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:013135:31 площадью 72069кв.м.

П. 1.3 Договора аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. предусмотрено, что разрешенное использование земельного участка - многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроено-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками. При этом установлено, что арендатор обязан эффективно использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием, предусмотренным в договоре (п. 4.2.1 Договора аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т.).

Согласно п. 2.1 названного договора размер годовой арендной платы составил 17 116 000, 00 рублей.

Условие договора аренды земельного участка о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка признается существенным условием договора аренды.

15.12.2014г. ООО СК «ВИРА-Строй» обратилось в Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска с заявлением (исх. № 586А/14 от 15.12.2014г.) о переводе зоны Ж-2 (зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами) в зону Ж-1 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности).

Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 31.03.2015г. № 1315 «О внесении изменений в приложение 2 к решению Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О правилах землепользования и застройки г. Новосибирска», утверждено изменение жилой зоны застройки на зону застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1).

П. 4 ст. 21 Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» установлен один из видов территориальных зон и его подзоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

жилые зоны (Ж):

- зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1);
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4);
- зона застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5);
- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6);
- зона застройки сезонного проживания (Ж-7);

Согласно таблице видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска») вид разрешенного использования - многоквартирные малоэтажные дома (1 - 4 этажа), в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками, относится к территориальной зоне Ж-2, а вид разрешенного использования - многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками – Ж-1.

На основании заявления директора ООО СК «ВИРА-Строй» о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 02.09.2014 № 119320т, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 54:35:013135:31 на «многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции» было заключено дополнительное соглашение от 15.03.2016г. № 1.

Дополнительным соглашением № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т от 15.03.2016г. вид разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду по результатам открытого аукциона, был изменен. Так, в соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т от 15.03.2016г. п. 1.3 изложен в следующей редакции: «разрешенное использование: многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения,

автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции».

Кроме того, в связи с данным изменением размер годовой арендной платы был установлен 21 981 00,00 рублей на основании отчета независимого оценщика.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, введенной Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступившей в силу 01.03.2015г.

В соответствии с ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, заключение Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т от 15.03.2016г., изменяющего вид разрешенного использования земельного участка, противоречит положениям действующего законодательства и не могло быть осуществлено на основании прямого запрета, установленного ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заключение дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора, свидетельствует о возникновении у сторон новых правоотношений, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Соглашение, нарушающее требования законодательства, имеет признаки недействительности сделки в соответствии с положениями гражданского законодательства.

Согласно Аналитическому отчету по результатам обзора состояния конкуренции на рынках строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) за период с 2014г. по 1 квартал 2016г. рынки строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) домов не являются взаимозаменяемыми, а, следовательно, должны рассматриваться как два разных товарных рынка.

Таким образом, продуктовые границы исследуемых товарных рынков определены как «Рынки строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) и многоэтажных (более 4 этажей) домов».

На рассмотрении дела, представитель ООО СК «ВИРА-Строй» не смогла назвать объекты малоэтажного строительства, возведенные ООО СК «ВИРА-Строй», а также представить доказательства, свидетельствующие о том, что общество

является участником рынка строительства многоквартирных малоэтажных (1-4 этажа) или намеревается зайти на данный рынок, пояснив, что ООО СК «ВИРА-Строй» занимается возведением многоэтажных домов.

В связи с тем, что условия аукциона о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка существенно влияют на принятие решения об участии в данном аукционе, изменение данного условия договора аренды от первоначального, ставит строительную компанию в преимущественное положение на рынке, так как все хозяйствующие субъекты, зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации, оказывающие услуги по строительству, соответствующие требованиям документации о торгах могли участвовать в аукционе на право аренды земельного участка с видом разрешенного использования - многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; центральные тепловые пункты; трансформаторные подстанции.

Под признаками ограничения конкуренции согласно п. 14 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» понимается 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Изменение мэрией г. Новосибирска разрешенного вида использования земельного участка, позволяющего осуществить строительство многоквартирных домов большей этажности, ставит ООО СК «ВИРА-Строй» в преимущественное положение на рынке строительства многоэтажных домов (14-18этажей), следовательно, данные действия привели или могли привести к ограничению конкуренции.

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 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.

Таким образом, действия мэрии г. Новосибирска в лице Управления по земельным ресурсам мэрии г. Новосибирска по заключению Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. с ООО СК «Вира-Строй», изменяющего вид разрешенного использования земельным участком, и ставящего в преимущественное положение на рынке строительства жилых домов смешанной этажности, то есть многоквартирных домов 14-18этажей, в нарушение положений земельного законодательства, привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать мэрию г. Новосибирска нарушившей ч. 1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении мэрией г. Новосибирска в лице Управления по земельным ресурсам мэрии г. Новосибирска Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 02.09.2014г. № 119320т. от 15.03.2016г. с обществом с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВИРА-Строй», изменяющего вид разрешенного использования земельного участка, и ставящего в преимущественное положение на рынке строительства жилых домов смешанной этажности, то есть многоквартирных домов 14-18этажей, в нарушение положений земельного законодательства, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в статье 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

3. Основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

4. Обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением.

5. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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