

РЕШЕНИЕ

Дело № 35/04-АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 11 декабря 2014 года

Решение изготовлено в полном объеме 25 декабря 2014 года

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 35/04-АМЗ-2014 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при участии в заседании Комиссии:

при участии в заседании Комиссии заявителя – «...»;

при участии в заседании Комиссии ответчика – администрация города Чебоксары – «...» действующего по доверенности от 30.12.2013 № 29/01-8919;

при отсутствии в заседании Комиссии ответчиков, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела:

- общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Дзержинского, д. 19, пом. 2, ОГРН 1092130013480);

- индивидуального предпринимателя Никифоровой Валентины Николаевны («...»),

рассмотрев дело №35/04-АМЗ-2014, возбужденное в отношении администрации г. Чебоксары, индивидуального предпринимателя Никифоровой Валентины Николаевны и общества с ограниченной ответственностью ООО «Меридиан» по признакам нарушения пунктов 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республики –

Чувашии поступило заявление «...» (вх. от 14.05.2014 № 05-05/3497), в котором сообщается о предоставлении администрацией г. Чебоксары обществу с ограниченной ответственностью «Меридиан» земельного участка под строительство угловой ставки к домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары без проведения торгов. Заявитель считает предоставление земельного участка ООО «Меридиан» незаконным.

В связи с наличием в действиях администрации г. Чебоксары, ИП Никифоровой В.Н. и ООО «Меридиан» признаков нарушения антимонопольного законодательства, приказом Чувашского УФАС России от 13.08.2014 № 212 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела № 35/04-АМЗ-2014 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

На заседании Комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении, указав, что с собственниками жилых помещений многоквартирных домов № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары вопрос строительства угловой ставки к указанным многоквартирным домам под жилой дом с офисными помещениями не согласовывался. Имеющаяся технологическая нагрузка электрических сетей не позволит дополнительно подключить многоквартирный дом с офисными помещениями.

Представитель администрации г. Чебоксары нарушение антимонопольного законодательства не признал, сообщив следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 21:01:010902:011 ИП Никифоровой В.Н. предоставлен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды. У администрации г. Чебоксары отсутствовали правовые основания для отказа в продлении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:011, площадью 182 кв.м., предоставленного для строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары под многоквартирный дом с офисными помещениями ИП Никифоровой В.Н., поскольку арендатором производились действия направленные на строительство. Актом осмотра земельного участка от 22.09.2014 № 307-Е установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010902:011 находится объект незавершенного строительства, шестиэтажное здание (угловая вставка). На 11.11.2014 строительство угловой ставки к многоквартирным домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары завершена. Информация о зарегистрированных объектах недвижимости на земельном участке отсутствует.

В виду представления ООО «Меридиан» всех необходимых документов, предусмотренных статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, администрация г. Чебоксары выдала разрешение на строительство ООО «Меридиан».

Рассмотрев и проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, заслушав пояснения сторон по делу, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующие.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 16.03.2005 № 821-р «О

предварительном согласовании места размещения угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская под магазин» утвержден акт выбора земельного участка под проектирование и строительство угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская под магазин от 18.01.2005 № 160, проект границ земельного участка по ул. Гражданская.

На основании распоряжения Администрации г. Чебоксары от 04.04.2006 № 972-р «О предоставлении предпринимателю земельного участка по ул. Гражданской между жилыми домами № 101 и № 101 корпус 1» ИП Никифоровой В.Н. предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013 из земель поселений, площадью 182 кв. м. для строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская под магазин, в аренду сроком до 01.03.2007.

На основании распоряжения Администрации г. Чебоксары от 04.04.2006 № 972-р с ИП Никифоровой В.Н. был заключен договор аренды земельного участка от 27.11.2006 № 391/3091-М.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 17.05.2007 № 1512-р «О внесении изменений в распоряжение главы администрации г. Чебоксары от 16.03.2005 № 821-р» изменен вид разрешенного использования указанного земельного участка. Видом разрешенного использования земельного участка стало строительство жилого дома с офисными помещениями.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 22.06.2007 № 1942-р «О продлении предпринимателю Никифоровой В.Н. срока аренды земельного участка по ул. Гражданская» срок аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013, площадью 182 кв. м. для строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская под жилой дом с офисными помещениями продлен до 28.02.2008.

Согласно пункту 2 Распоряжения Администрации г. Чебоксары от 22.06.2007 № 1942-р договор аренды земельного участка от 27.11.2006 № 391/3091-М прекратил свое действие в связи с истечением срока его действия.

06.08.2007 на основании распоряжения Администрации г. Чебоксары от 22.06.2007 № 1942-р заключен договор аренды земельного участка от № 276/3413-М.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 19.03.2008 № 870-р «О продлении предпринимателю Никифоровой В.Н. срока аренды земельного участка по ул. Гражданская» срок аренды указанного земельного участка продлен до 27.02.2009. Договор аренды земельного участка от 06.08.2007 № 276/3413-М прекращен в связи с истечением срока его действия и заключен договор аренды земельного участка от 07.04.2008 № 106/3747-М.

05.03.2009 администрацией г. Чебоксары издано распоряжение № 806-р «О продлении предпринимателю Никифоровой В.Н. срока аренды земельного участка по ул. Гражданская», в соответствии с которым ИП Никифоровой В.Н. продлен срок аренды земельного участка до 26.02.2010. При этом договор аренды земельного участка 22.04.2009 № 110/4187-М признан прекращенным в связи с истечением срока действия.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 29.03.2010 № 932-р «О продлении

предпринимателю Никифоровой В.Н. срока аренды земельного участка по ул. Гражданская» срок аренды указанного земельного участка продлен до 20.02.2011. Ранее заключенный договор прекращен в связи с истечением срока его действия и заключен договор аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 02.12.2010 № 3706-р «О внесении изменений в распоряжение администрации города Чебоксары от 29.03.2010 № 932-р» внесены изменения в пункт 1 Распоряжения Администрации города Чебоксары от 29.03.2010 № 932-р, в части изменения срока предоставления в аренду указанного земельного участка. Так, срок аренды указанного земельного участка продлен до 20.02.2013.

В соответствии с изменениями внесенными Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 02.12.2010 № 3706-р, земельный участок предоставлен до 20.02.2013. Изменения в договор аренды земельного участка 08.04.2010 № 83/4515-М, внесены путем заключения дополнительного соглашения от 14.12.2010.

Договор аренды земельного участка 08.04.2010 № 83/4515-М и дополнительное соглашение к указанному договору от 14.12.2010 зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в установленном порядке.

На основании заявления ИП Никифоровой В.Н. от 12.12.2013 о продлении срока аренды земельного участка по ул. Гражданская, предоставленного для завершения строительства угловой вставки к жилым домам № 101 и 101 корпус 1 под жилой дом с офисными помещениями и письма администрации г. Чебоксары от 20.12.2013 № 039/з-5035 (л. д. 44), договор аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 2.3 Распоряжения администрации г. Чебоксары от 04.04.2006 № 972-Р ИП Никифоровой В.Н. надлежало получить разрешение на строительство объекта. Пунктом 3.3 Распоряжения администрации г. Чебоксары от 22.06.2007 № 1942-Р, пунктом 3.2 Распоряжения администрации г. Чебоксары от 19.03.2008 № 870-Р, пунктом 3.4 Распоряжения администрации г. Чебоксары от 05.03.2009 № 806-Р, пунктом 3.2 Распоряжения администрации г. Чебоксары от 29.03.2010 № 932-Р предусмотрена обязанность ИП Никифоровой В.Н. продлить разрешение на строительство.

Комиссии представлено разрешение на строительство, полученное ИП Никифоровой В.Н. № «RU 21304000» - «72» от 25.04.2008 сроком до 27.02.2009, в последующем действия разрешения на строительство № «RU 21304000» продлено до 26.02.2010.

28.04.2010 ИП Никифорова В.Н. обратилась с заявлением в администрацию г. Чебоксары о даче согласия на передачу в субаренду земельного участка по ул. Гражданская для завершения строительства угловой вставки к жилым домам № 101 и 101 корпус 1 под жилой дом с офисными помещениями.

Администрация г. Чебоксары письмом от 04.05.2010 № М-2631 сообщило о согласии на заключение договора субаренды земельного участка с ООО «Меридиан» (л. д. 124).

ИП Никифорова В.Н. и ООО «Меридиан» заключили договор № 1 субаренды земельного участка от 05.05.2010, согласно которому Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 21:01:010902:113, общей площадью 182 кв.м. для завершения строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 под жилой дом с офисными помещениями, в том числе площадью 8 кв. м. в охранной зоне газопровода, площадью 6 кв. м. в охранной зоне кабеля связи, расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. Гражданская и предоставленный согласно распоряжению администрации г. Чебоксары от 05.03.2009 № 806-р.

Срок действия договора № 1 субаренды земельного участка от 05.05.2010 установлен с 05.05.2010 по 20.02.2011.

ООО «Меридиан» было получено разрешение на строительство № «RU 21304000» - «62» от 21.06.2010 сроком до 20.02.2011 на основании заявления на получение разрешения на строительство от 18.06.2010.

Позднее между ИП Никифоровой В.Н. и ООО «Меридиан» был заключен договор № 14 субаренды земельного участка от 17.02.2011, согласно которому Арендатор с согласия Арендодателя предоставляет в Субарендатору во временное владение и пользование за плату земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 21:01:010902:113, общей площадью 182 кв.м. для завершения строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 под жилой дом с офисными помещениями, в том числе площадью 8 кв. м. в охранной зоне газопровода и площадью 6 кв. м. в охранной зоне кабеля связи, расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. Гражданская, предоставленный Арендатору в пользование на основании договора № 85/4515-М от 08.04.2010, заключенный сторонами согласно распоряжению администрации г. Чебоксары от 05.03.2009 № 806-р и дополнительному соглашению к этому договору от 14.12.2010, согласно распоряжению администрации г. Чебоксары от 02.12.2010 № 3706-р.

Пунктом 1.2 договора № 14 субаренды земельного участка от 17.02.2011, срок действия договора установлен до 20.02.2013.

Договор № 14 субаренды земельного участка от 17.02.2011 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в установленном порядке 03.03.2011.

На основании заявления о продлении срока действия разрешения на строительство от 17.02.2011 срок действия ранее выданного разрешения на строительства № «RU 21304000» - «62» продлен до 20.02.2013.

Письмом от 16.01.2014 № 09/2014 ИП Никифорова В.Н. сообщила ООО «Меридиан» о заключении договора № 14 субаренда земельного участка от 17.02.2011 на тех же условиях на неопределенный срок (л. д. 167).

Согласно данным, предоставленным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (вх. Управления № 05-05/4862 от 03.07.2014) на земельном участке, с кадастровым номером 21:01:010902:113, расположенный по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, ул. Гражданская, д. 101, общей площадью 182 кв.м., отсутствуют

зарегистрированные объекты недвижимости.

Согласно выписке из ЕГРП от 30.06.2014 (вх. Управления № 05-05/4863 от 03.07.2014), зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1. Вид ограничения (обременения) права – аренда, основание - договор аренды земельного участка № 85/4515 от 08.04.2014 и дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 08.04.2014 № 85/4515 от 14.12.2010;
2. Вид ограничения (обременения) права – аренда, основание - договор № 14 субаренды земельного участка от 17.02.2011;
3. Вид ограничения (обременения) права – ипотека, основание - договор участия в долевом строительстве № 15 от 04.03.2011.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений, согласно статье 11 Земельного Кодекса Российской Федерации, относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 50 Устава муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики, утвержденного Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30 ноября 2005 г. N 40 «Об Уставе муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики», уполномоченным органом по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности города Чебоксары является администрация г. Чебоксары.

Согласно пункту 1 статьи 28 Земельного Кодекса земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В силу статьи 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного Кодекса.

Земельный кодекс предусматривает различные процедуры предоставления земельных участков, в зависимости от целей предоставления.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определен статьей 30 Земельного Кодекса.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Частью 3 статьи 30 Земельного Кодекса предусмотрено, что предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду.

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта определен частью 5 статьи 30 Земельного Кодекса, включающий следующее:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- выполнение работ по формированию земельного участка (в редакции Земельного Кодекса от 29.12.2004, действующей на момент выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта);
- государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного Кодекса (в редакции Земельного Кодекса от 29.12.2004);
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса.

В соответствии со статьей 31 Земельного Кодекса, граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Согласно части 5 статьи 31 Земельного Кодекса (в ред. 29.12.2004), результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Администрацией г. Чебоксары предоставлен акт № 160 о выборе земельного участка под проектирование и строительство угловой вставки к жилым домам № 101, 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары под магазин, к которому приложено графическое приложение (л. д. 8).

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта принимает орган местного самоуправления, согласно части 6 статьи 31 Земельного Кодекса.

В соответствии с частью 8 статьи 31 Земельного Кодекса, решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В силу части 2 статьи 32 Земельного Кодекса (в ред. 31.12.2005) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Земельным законодательством, действующим в период предоставления земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:113 ИП Никифоровой В.Н., не установлена обязанность проведения торгов для заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 21:01:01 09 02:011, площадью 182 кв. м. для строительства угловой ставки к жилым домам № 101 и № 101 корпус 1 по ул. Гражданская г. Чебоксары под строительство магазина был правомерно предоставлен в аренду ИП Никифоровой В.Н. без проведения торгов.

Ранее упомянутым Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 17.05.2007 № 1512-р внесено изменение в распоряжение, на основании которого ИП Никифоровой В.Н. был предоставлен указанный земельный участок, в части изменения вида разрешенного использования земельного участка – «под строительство жилого дома с офисными помещениями».

На момент принятия распоряжения от 17.05.2007 № 1512-р Земельным Кодексом (в ред. 28.02.2007) закреплен специальный порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса установлено, что продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, определенных Земельным Кодексом, которые не распространяются на рассматриваемую ситуацию.

В нарушение установленной статьей 30.1 Земельного Кодекса процедуры заключения договора аренды земельного участка, администрация г. Чебоксары предоставила ИП Никифоровой В.Н. в упрощенном порядке земельный участок для целей жилищного строительства.

22.06.2007 администрация г. Чебоксары распоряжением № 1942-р продлила срок аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013. При этом

договор аренды земельного участка от 27.11.2006 № 391/3091-М признан прекращенным.

Новый договор аренды земельного участка от 06.08.2007 № 276/3413-М заключен без проведения торгов, обязательность проведения которых установлена частью 2 статьи 30.1 Земельного Кодекса.

Без проведения торгов были заключены договора аренды земельного участка от 07.04.2008 № 106/3747-М, от 22.04.2009 № 110/4187-М, от 08.04.2010 № 85/4515.

Особый порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной муниципальной собственности действует с 01.10.2005 (Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ). Зная о действующей процедуре заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства, ИП Никифорова В.Н. обращалась в администрацию с заявлением в простой письменной форме о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013 на новый срок.

По заявлению ИП Никифоровой В.Н., на основании распоряжения администрации г. Чебоксары распоряжением № 3706-р от 02.12.2010, дополнительным соглашением от 14.12.2014 к договору аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М изменено условие в части срока аренды земельного участка. Так, срок аренды земельного участка установлен до 20.02.2013.

12.12.2013 ИП Никифорова В.Н. обратилась в администрацию г. Чебоксары с заявлением о продлении срока аренды договора 31.12.2014 (л. д. 28).

Администрация г. Чебоксары письмом от 20.12.2013 № 039/з-5035 сообщило, что договор аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М заключен на тех же условиях на неопределенный срок (л. д. 29).

В соответствии со статьей 25 Земельного Кодекса, право аренды на земельный участок возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна.

Частью 2 статьей 8.1 Гражданского Кодекса определено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно статье 26 Земельного Кодекса, договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации.

Договор аренды земельного участка от 07.04.2008 № 106/3747-М заключен с 28.02.2008 по 27.02.2009 и договор аренды земельного участка от 22.04.2009 № 110/4187-М заключен с 27.02.2009 по 26.02.2010, т.е. на срок равный году.

Таким образом, у ИП Никифоровой В.Н. право аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013 не возникло, использование указанного

земельного участка являлось неправомерным.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды», договор аренды земельного участка, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора.

Частью 2 статьи 422 Гражданского Кодекса установлено, что если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, возможность заключения договора аренды земельного участка на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского Кодекса, возможно лишь в случае заключения этого договора до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды.

Комиссией установлено, что договора аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515 (и предшествующие договора от 06.08.2007 № 276/3413-М, 07.04.2008 № 106/3747-М, от 22.04.2009 № 110/4187-М) заключены без проведения торгов, следовательно, правила, установленные пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, не подлежат применению.

Согласно части 1 статьи 167 Гражданского кодекса, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу части 2 статьи 168 Гражданского Кодекса, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц,

В случаях предусмотренных законом, право заключения договора аренды земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности, подлежит выставлению на торги. Только соблюдения данного порядка способствует реализации принципа сочетание интересов общества и законных интересов граждан, закрепленный в пункте 11 части 1 статьи 1 Земельного Кодекса.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из Закона о защите конкуренции, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 Закона о защите конкуренции

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции (статья 8, часть 1), установление правовых основ единого рынка, включающих вопросы единого экономического

пространства и развития конкуренции (статья 71, пункт "ж"). Из этих конституционных положений вытекает обязанность государства по поддержке конкуренции и пресечению монополистической деятельности, исполняя которую оно не должно отступать от требований Конституции Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе в сфере использования земли, с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно положениям 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.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В соответствии с пунктом 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности: к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов (пункт 4).

Аукцион представляет собой процесс заключения сделки с любым лицом, предложившим наиболее высокую цену, выявление которого достигается путем соблюдения принципов публичности и состязательности, то есть торги являются наиболее конкурентным способом заключения договора.

Таким образом, порядок, предусмотренный Земельным кодексом для целей жилищного строительства, предусматривает максимально конкурентный способ заключения договора – проведение аукциона, который позволит выявить потенциальных претендентов на земельный участок.

ООО «Меридиан» имело намерение заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:113, воспользоваться муниципальным ресурсом в процессе осуществления хозяйственной деятельности, что подтверждается поступившим в адрес администрации г. Чебоксары обращения о заключении договора аренды указанного земельного участка (л. д. 78).

Администрация г. Чебоксары отказало в заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:113 с ООО «Меридиан», о чем сообщило письмом от 22.06.2013 № 039/з-2538 (л. д. 79).

Комиссией установлено, что строительство жилого дома с офисными помещениями по вышеуказанному адресу на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010902:113 осуществляется ООО «Меридиан», о чем свидетельствуют документы материалов дела (л. д. 93-110, 119).

В сложившейся ситуации ООО «Меридиан» вынуждено заключать договор субаренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010902:113 с ИП Никифоровой В.Н., поскольку земельный участок неправомерно закреплен за Никифоровой В.Н., тем самым ООО «Меридиан» лишено возможности претендовать на указанный земельный участок в установленном законом порядке.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Нарушение антимонопольного законодательства установлено на рынке жилищного строительства. Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности – ОК 034-2014 - данный вид деятельности обозначен как работы по возведению жилых зданий (код 41.20.30.000), общероссийском классификатором видов экономической деятельности – ОК 029-2014 – строительство жилых и нежилых зданий. Географическими границами рынка являются границы муниципального образования города Чебоксары.

Своими действиями по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 21:01:01 09 02:013, с нарушением установленной процедуры предоставления земельных участков для целей строительства, и заключению в последующем договора аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М на неопределенный срок администрация г. Чебоксары и ИП Никифорова В.Н. ограничили конкуренцию на рынке жилищного строительства в г. Чебоксары, поскольку иные хозяйствующие субъекты ограничены при выходе на названный рынок по причине того, что муниципальный ресурс (земельный участок) без торгов предоставлен ИП Никифоровой В.Н. и тем самым предприниматель получил преимущество в хозяйственной деятельности перед иными хозяйствующими субъектами на названном рынке.

Необоснованное предоставление преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту – это отступление от общепринятых правил, действующих законов и иных правовых актов в пользу тех или иных субъектов, способное привести к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих

субъектов.

В соответствии со статьей 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства – со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Договор аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М заключен на неопределенный срок 21.02.2013, о чем администрация г. Чебоксары сообщила ИП Никитиной В.Н., т.е. в пределах сроков давности, установленных статьей 41.1 Закона о защите конкуренции.

Договор аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М является ничтожным поскольку заключен без соблюдения процедуры торгов, а в силу части 1 статьи 167 Гражданского Кодекса, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех которые связаны с ее недействительностью. Таким образом, возобновление указанного договора на неопределенный срок является не соответствующим действующему законодательству, следовательно, нарушавшим антимонопольное законодательство.

С учётом вышеизложенного, Комиссия приходит к итоговому заключению о нарушении пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции администрацией г. Чебоксары и ИП Никифоровой В.Н., выразившееся в заключение договора аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М на неопределенный срок, ограничивающего конкуренцию на рынке жилищного строительства.

Комиссией установлено, что ООО «Меридиан» осуществляет строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010902:113 на основании заключенного с ИП Никифоровой В.Н. договора № 14 субаренды земельного участка от 17.02.2011 с согласия собственника земельного участка, зарегистрированного в установленном порядке, и полученного разрешения на строительство № «RU 21304000» - «62».

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что в действиях ООО «Меридиан» отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства, и в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции в отношении ООО «Меридиан» рассмотрение дела Комиссией подлежит прекращению.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает ответчику предписание, которое, в силу пункта 5 части 1 статьи 49 Закона, направлено на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Статьей 23 Закона о защите конкуренции предусмотрено полномочие антимонопольного органа выдавать органам власти и хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания, в том числе об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство; о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

В связи с тем, что нарушение на момент вынесения решения не устранено, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьями 45, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение, заключенное между администрацией г. Чебоксары и ИП Никифоровой Валентины Николаевны нарушающим пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации г. Чебоксары предписание об устранении выявленных нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Меридиан» прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня

принятия решения или выдачи предписания.

Согласно пункту 4.2 договора от 27.11.2006 № 391/3091-М, арендатор обязан уведомить арендодателя в письменном виде не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока договора о своем намерении на заключение нового договора. Срок действия указанного договора определен до 01.03.2007. Соответствующее заявление ИП Никифоровой поступило в адрес администрации 17.01.2014.

Предписание

о совершении действий, направленных на обеспечение
конкуренции по делу № 35/04-АМЗ-2014

25 декабря 2014 года

г. Чебоксары

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 35/04-АМЗ-2014 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и на основании решения от 25.12.2014 по делу № 35/04-АМЗ-2014 о нарушении администрацией г. Чебоксары и ИП Никифоровой Валентиной Николаевной пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г. Чебоксары (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д. 36):

1. Прекратить соглашение, нарушающее пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

- в срок **до 25 января 2015 года** – отозвать свое письмо от 20.12.2013 № 039/з – 5035, содержащее согласие на заключение договора аренды земельного участка от 08.04.2010 № 85/4515-М на тех же условиях на неопределенный срок.

2. Об исполнении предписания с приложением подтверждающих документов проинформировать Чувашское УФАС России в срок **до 28 января 2015 года**;

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.