

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 54/05-АМЗ-2017

13 декабря 2017 года
г. Чебоксары

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 54/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

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

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

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

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии лиц, располагающих сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств:

- ООО «Карусель НН»;

«...»

- ИП Мас ленникова В.Ю.

рассмотрев материалы дела № 54/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Член Комиссии «...» сообщила, что в производстве Чувашское УФАС России находилась жалоба «...», перенаправленная письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Чувашской Республике-Чувашии от 27.09.2017 02/8598 (вх. Управления от 29.09.2017 № 05-04/6683) на действия администрации г. Чебоксары Чувашской Республики о нарушении антимонопольного законодательства, выраженного в незаконном предоставлении земельного участка в микрорайоне «Волжский-3» ЗАО «Тригрупп» (без проведения торгов), а также незаконного размещения аттракционов «Карусель НН». Заявитель указывал следующее. Заявитель проживает в микрорайоне «Волжский-3». Квартиру в этом районе купил из-за близости к лесному массиву и парку с аттракционами. Часто ходит в парк с детьми и интересуется его развитием. Даже присутствовал на публичных слушаниях по развитию парка 500-летия, на котором инвестор ЗАО «Тригрупп» представил проект развития парка. С большим воодушевлением принял этот проект. Единственный вопрос появился у заявителя, каким образом ЗАО «Тригрупп» получило земельный участок парка 500-летия без проведения конкурса.

Как считает заявитель, парк должен был быть сдан ЗАО «Тригрупп» полностью в 2018 году. Очень обрадовался, когда уже в этом году начали завозить в парк новые аттракционы. Внимательно следил за их установкой, и каким же было разочарование, когда узнал, что это передвижной комплекс аттракционов, причем аттракционов бывших в употреблении, а не новых. Естественно с детьми пришел на открытие парка 1 июля. Приобретя билеты на аттракцион с удивлением на них увидел, что обслуживает не ЗАО «Тригрупп», а нижегородская фирма «Карусель-НН». Вроде аттракционы не плохие и дети были довольны, но почему-то на аттракционах не возвратили отрывную контрольную часть билетов. Это что, многократный оборот одних и тех же билетов и уход от налогов фирмой «Карусель-НН»?

Как-то раз возвращался с работы домой через парк и увидел как

при порыве ветра с аттракциона «Цепочная карусель» отлетела большая декоративная часть, по счастливой случайности никто не пострадал. Возникает вопрос о безопасности детей на данных аттракционах и в парке вообще. В связи с увиденным вспомнил как раньше неделями проверялись аттракционы в бывшем парке им. 500-летия г. Чебоксары. Там работали специалисты с приборами, постоянно что-то замеряли, аттракционы сутками крутились с мешками. А что происходит сейчас?! Аттракционы «Карусель-НН» сразу же после демонтажа были запущены и катали людей! А еще на каждом аттракционе увидел талон-разрешение, выданные Ростехнадзором республики.

В связи с изложенным, просил провести проверку.

По итогам рассмотрения информации, в связи с наличием в действиях администрации г. Чебоксары Чувашской Республики признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в действиях по ограничению конкуренции на рынке землепользования, т.е. в согласовании заключения договоров субаренды без проведения торгов, Чувашское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдало предупреждение от 19.10.2017 № 05-04/7793 о необходимости прекращения указанных действий в срок до 10 ноября 2017 года, путем принятия всех необходимых мер по отзыву согласования и разрешений на строительство по следующим земельным участкам:

- 21:01:010201:78- договор субаренды, заключенный между ООО «Карусель НН» и ООО «ТРИгрупп» от 01.05.2017;
- 21:01:010201:79 -договор субаренды, заключенный между ООО «Карусель НН» и ООО «ТРИгрупп» от 01.05.2017;
- 21:01:010201:88- договор субаренды, заключенный между Богрянцевым А.Е. и ООО «ТРИгрупп» от 17.05.2017;
- 21:01:010201:70- договор субаренды, заключенный между Богрянцевым А.Е. и ООО «ТРИгрупп» от 09.11.2016;
- 21:01:010201:66- договор субаренды, заключенный между ИП Мас ленниковым В.Ю. и ООО «ТРИгрупп» от 12.04.2016;
- 21:01:000000:549 88- договор субаренды, заключенный между ООО «Да Та» и ООО «ТРИгрупп» от 31.03.2017.

Статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, возбуждено настоящее дело.

Представитель администрации г. Чебоксары Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что в соответствии с пунктом 2 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В силу пункта 6 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Согласно условиям договоров, заключенных между администрацией города Чебоксары и ООО «ТРИгрупп» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:010201:66, 21:01:010201:70, 21:01:010201:78, 21:01:010201:79, 21:01:000000:54988, 21:01:010201:88 арендатор имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия арендодателя (пункт 4.1.).

Таким образом, действующим законодательством и условиями договоров аренды земельных участков предусмотрена возможность передачи земельных участков в субаренду с согласия арендодателя. Ограничений по передаче земельных участков в субаренду не имеется. Обязанность органа местного самоуправления проводить торги при согласовании договоров субаренды также не предусмотрена.

Представитель ЗАО «ТРИгрупп» «...». нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила следующее. Общество с ограниченной ответственностью "ТРИгрупп" (правопреемник ЗАО "ТРИгрупп") в рамках исполнения Федеральной целевой программы "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011-2018 годы)", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от

02.08.2011 г. № 644 и Республиканской целевой программы "Развитие туризма в Чувашской Республике на 2011-2018 годы", утвержденной постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 15.09.2010 г. № 298 и реализации заключенных с Кабинетом Министров Чувашской Республики и Министерством по физической культуре, спорту и туризму Чувашской Республики соглашений является соинвестором проекта "Создание туристско-рекреационного кластера "Этническая Чувашия", Чувашская Республика Этнокомплекс "Амазония" г. Чебоксары", строительство которого ведется на территории Парка культуры и отдыха им. 500-летия г. Чебоксары. Согласно заключенных указанных соглашений и требований Федеральной целевой программы на территории Парка ведется строительство туристических объектов, в том числе и города аттракционов.

Распоряжениями Администрации города Чебоксары от 03.03.2011 г. № 446-р и от 17.05.2011 г. № 1248-р были утверждены акты выбора, градостроительный план, схема расположения земельного участка площадью 726156 кв.м, по пр. М. Горького под проектирование комплексного развития Парка культуры и отдыха им. 500-летия г. Чебоксары Чувашской Республики. Распоряжением Администрации города Чебоксары от 03.03.2011 № 446-р «Об утверждении акта выбора и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане для создания туристско-рекреационного кластера «Этническая Чувашия» Чувашская Республика. Этнокомплекс «Амазония» г. Чебоксары Чувашская Республика» между Администрацией города Чебоксары и ООО «ТРИгрупп» был заключен договор аренды № 239/5795-М от 05.12.2013 г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:000000:52326 площадью 655809 кв.м, в целях поэтапного строительства туристских объектов, в том числе и Города аттракционов.

Администрация города Чебоксары в газете «Чебоксарские новости» № 19 разместила информацию о предоставлении земельного участка на основании заявления ЗАО «ТРИгрупп» от 22.11.2010 г. для комплексной застройки парка им. 500-летия г. Чебоксары по пр. М.Горького.

При этом, в соответствии с пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.

Пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем

предоставлении земельных участков для строительства.

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства. На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования.

Администрацией города Чебоксары в данном случае полностью были соблюдены требования пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации о заблаговременном публичном информировании о предстоящем предоставлении земельного участка, поскольку соответствующее сообщение опубликовано в газете "Чебоксарские новости" 26.02.2011 г. до утверждения распоряжением Администрации от 03.03.2011 и от 17.05.2011 акта выбора и предварительного согласования земельного участка ЗАО "ТРИгрупп". При этом, требований к содержанию информационного сообщения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка законом не установлено.

После опубликования 26.02.2011 г. информации о предоставлении земельного участка и до принятия администрацией распоряжений иные лица с заявлением о предоставлении им того же земельного участка в администрацию не обращались. Каких-либо преимуществ ЗАО «ТРИгрупп» не получило.

Закон о защите конкуренции направлен на предупреждение и пресечение недопущения, ограничения, устранения конкуренции, в частности, органами местного самоуправления в целях обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции и создания условий для эффективного функционирования товарных рынков (статья 1 Закона о защите конкуренции).

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция определена как 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.

Пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещено необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Закрепленные в данной норме запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Из совокупности приведенных выше норм права и подпункта "д" пункта 2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции следует, что антимонопольный орган в рамках частей 1 и 2 статьи 15 Закона о защите конкуренции полномочен вынести соответствующее решение об обнаружении и пресечении выявленного нарушения лишь в том случае, когда нарушение привело либо могло привести к нарушению охраняемого законом баланса экономических интересов хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном и том же рынке в соответствующих географических границах.

Данный вывод согласуется с содержанием пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2008 г. N 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства".

В каждом конкретном случае антимонопольный орган должен провести анализ состояния конкуренции на товарном рынке и доказать, что спорные акты органов власти, действия (бездействия) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Иное нарушение действующего законодательства органом власти, как например незаконный отказ уполномоченного органа в выдаче хозяйствующему субъекту соответствующей лицензии, само по себе не является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В данном случае никакого ограничения конкуренции не было, каких-либо преимуществ по сравнению с другими хозяйствующими субъектами ООО «ТРИгрупп» не получило.

Таким образом, договор аренды земельного участка с ООО «ТРИгрупп» был

заключен без проведения торгов, поскольку был заключен в отношении земельного участка для размещения объектов социально- культурного назначения и реализации масштабного инвестиционного проекта, создаваемого в рамках Федеральной целевой программы, утвержденной Правительством Российской Федерации

В соответствии с п. 2 ст. 22 Земельного кодекса РФ земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

В соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Согласно п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

В п. 15 постановления от 24.03.2005 г. №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» Пленум ВАС РФ разъяснил, что поскольку п. 2 ст. 607 и п. 2 ст. 615 ГК РФ допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков и такие особенности предусмотрены ЗК РФ, то в случае, указанном в п. 9 ст. 22 ЗК РФ, для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя.

Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено

собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом.

Условиями договора аренды, заключенного между Администрацией города Чебоксары и ООО «ТРИгрупп» предусмотрено обязательное согласие Администрации на предоставление земельного участка в субаренду, что и было сделано в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и договорных условий.

Руководствуясь статьями 42, 45, статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 54/05-АМЗ-2017 отложить.
2. Назначить дело № 54/05-АМЗ-2017 к рассмотрению на 25 января 2018 года в 09 часов 30 минут (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. Администрации г. Чебоксары Чувашской Республики в срок, не позднее 20 января 2018 года, предоставить следующие документы и информацию:
 - заверенные копии распоряжений Администрации города Чебоксары от 03.03.2011 г. № 446-р и от 17.05.2011 г. № 1248-р;
 - копии актов выбора;
 - градостроительный план;
 - схема расположения земельного участка площадью 726156 кв.м, по пр. М. Горького под проектирование комплексного развития Парка культуры и отдыха им. 500-летия г. Чебоксары Чувашской Республики;
 - иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.
4. ЗАО «ТРИгрупп», в срок, не позднее 20 января 2018 года, предоставить следующие документы и информацию:
 - Республиканскую целевую программу "Развитие туризма в Чувашской Республике на 2011-2018 годы", утвержденную постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 15.09.2010 г. № 298 (с последующими

изменениями и дополнениями);

- заверенные копии заключенных с Кабинетом Министров Чувашской Республики и Министерством по физической культуре, спорту и туризму Чувашской Республики соглашений относительно проекта "Создание туристско-рекреационного кластера "Этническая Чувашия", Чувашская Республика Этнокомплекс "Амазония" г. Чебоксары";
- иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

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

Примечания:

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

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

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

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

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»