

## РЕШЕНИЕ

Дело № 41/05-АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 16 декабря 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 30 декабря 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле:

представителя заявителя: «...»

представителя лица, в отношении которого возбуждено производство по делу (ответчика): администрации г.Чебоксары Чувашской Республики – «...» (доверенность от 30.12.2013 №29/01-8919),

представителей заинтересованного лица: Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Инженер» - «...»

рассмотрев дело № 41/05-АМЗ-2014 по признакам нарушения администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (адрес: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.36) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в заключении с ООО «НПП «Инженер» дополнительного соглашения от 18.02.2014 к договору аренды земельного участка от 10.07.2010 №113/4543-Л о продлении срока его действия без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации,

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России 21.10.2014 поступило заявление «...» с сообщением о

нарушении администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация г.Чебоксары, администрация) процедуры предоставления Обществу с ограниченной ответственностью «НПП «Инженер» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171 площадью 537 кв.м., расположенного в г.Чебоксары, по ул.Маршака, в районе жилого дома №8, для строительства офиса-магазина.

Согласно информации, представленной администрацией г.Чебоксары (письма от 01.10.2014 № 039/з-4717, от 09.12.2014 №16134), сведений о проведении торгов либо о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при предоставлении ООО «НПП «Инженер» указанного земельного участка не имеется.

В заседании Комиссии представители заявителя поддержали доводы, изложенные в заявлении, указав на отсутствие публичного информирования при предоставлении ООО «НПП «Инженер» земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171.

Представители ответчика и заинтересованного лица просят прекратить производство по делу в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

**Комиссия Чувашского УФАС России, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.**

Распоряжением администрации г.Чебоксары от 17.05.2002 №1261-р «О предварительном согласовании ООО «ФПК «Техресурс» места размещения универсального магазина в районе ул.Маршака и разрешении проектирования» ООО «ФПК «Техресурс» утвержден акт выбора и обследования земельного участка под проектирование и строительство магазина в районе жилого дома №8 по ул.Белинского от 13.11.2000 №28.

Распоряжением администрации города Чебоксары от 09.09.2005 № 3200-р внесены изменения в вышеуказанное распоряжение в части изменения назначения объекта на «офис-магазин» и наименования организации на ООО «НПП «Инженер».

Согласно распоряжению администрации от 22.08.2007 №2739-р ООО «НПП «Инженер» из земель населенных пунктов предоставлен земельный участок площадью 118 кв.м по ул.Маршака, в районе жилого дома №8 для строительства офиса-магазина в аренду сроком до 20.08.2008, при условии выполнения мероприятий по благоустройству территории площадью 419 кв.м., прилегающей к отводимому земельному участку.

Распоряжением от 09.04.2008 №1141-р в распоряжение от 22.08.2007 №2739-р внесены изменения в части арендуемой площади, указав 537 кв.м., и срока аренды, указав до 11.03.2009, после чего между сторонами заключен договор аренды земельного участка от 15.08.2008 №285/3925-Л.

В соответствии с распоряжением администрации города Чебоксары от 08.04.2009 №1277-р срок аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:0071 ООО «НПП «Инженер» продлен и заключен договор аренды от 15.04.2009 №92/4169-Л.

Распоряжением администрации города Чебоксары от 21.04.2010 №1302-р ООО «НПП «Инженер» продлен срок аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:01:020409:0071 площадью 537 кв.м. по ул.Маршака, в районе жилого дома №8 для завершения строительства офиса-магазина с 10.03.2010 до 10.03.2013 и заключен новый договор аренды земельного участка от 10.07.2010 №113/4543-Л, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 21:01:020409:171.

После истечения срока действия последнего договора аренды на основании заявления ООО «НПП «Инженер» от 16.04.2013 постановлением администрации от 05.02.2014 №509 в пункт 1 распоряжения администрации от 21.04.2010 №1302-р внесены изменения в части срока аренды рассматриваемого участка с «до 10.03.2013» на «до 05.03.2015».

На основании указанного постановления между администрацией и ООО «НПП «Инженер» заключено дополнительное соглашение от 18.02.2014 к договору аренды земельного участка от 10.07.2010 №113/4543-Л об изменении срока аренды земельного участка с «до 10.03.2013» на «до 05.03.2015».

Постановлением администрации города Чебоксары от 07.07.2014 №2285 на основании обращения ООО «НПП «Инженер» утвержден градостроительный план земельного участка от 13.03.2014 № RU21304000-53 для строительства магазина.

21.08.2014 администрацией г.Чебоксары ООО «НПП «Инженер» выдано разрешение на строительство магазина с объектами обслуживания №RU 21304000-128.

В последующем согласно свидетельству о государственной регистрации права от 17.11.2014 №21 АБ 209221 ООО «НПП «Инженер» зарегистрировало в установленном порядке право на объект незавершенного строительства (степень готовности 19 %), расположенный по адресу: г.Чебоксары, ул.Маршака.

Согласно информации, представленной администрацией г.Чебоксары (письмо Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 01.11.2014 № 039/34717), сведений о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц (в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельного участка) при предоставлении ООО «НПП «Инженер» земельного участка на новый срок в 2014 году не имеется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В силу статьи 29 ЗК РФ 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 ЗК РФ.

В силу части 1 статьи 30 ЗК РФ 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, предусматривающем проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка или в порядке предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Согласно пункту 5 статьи 30, статье 31 ЗК РФ процедура предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта также включает в себя информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Таким образом, оба способа предоставления земельных участков для строительства предусматривают обязательное информирование в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельных участков.

По смыслу положения об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка для строительства объекта нежилого назначения заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок. Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

В случае поступления после такого информирования двух и более заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Наряду с изложенным, следует отметить, что наличие сформированного земельного участка исключает возможность повторного проведения процедуры предварительного согласования места размещения объекта на этом же земельном участке, то есть проведения в отношении земельного участка мероприятий, предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем земельный участок должен быть предоставлен в

порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ.

В рассматриваемом случае изначальное предоставление земельного участка осуществлено в порядке предварительного согласования места размещения объекта.

Последующее предоставление земельного участка на новый срок в силу вышеуказанных норм законодательства должно осуществляться в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ, то есть в порядке, исключающем формирование земельного участка, поскольку к тому моменту земельный участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет.

Согласно пункту 31 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок является новым договором аренды.

В соответствии с постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 в случаях, предусмотренных законом (например, статьями 30 - 30.2 ЗК РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Таким образом, заключение договора аренды муниципального имущества на новый срок либо заключение соглашения о продлении такого договора осуществляется в порядке, предусмотренном для заключения первоначального договора аренды муниципального имущества.

Как уже указано выше, в соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление сформированного земельного участка для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта то есть в порядке, предусматривающем проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка или в порядке предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

При заключении с ООО «НПП «Инженер» дополнительного соглашения от 18.02.2014 к договору аренды земельного участка от 10.07.2010 №113/4543-Л администрацией г. Чебоксары не была предварительно и заблаговременно размещена информация в средствах массовой информации о выделении земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства объекта, предназначенного для последующего осуществления предпринимательской деятельности, потенциальные арендаторы не могли знать о таком выделении земельного участка и заявить свои притязания на него, в связи с чем действия администрации г.Чебоксары по заключению дополнительного соглашения к вышеуказанному договору о предоставлении земельного участка новый срок без проведения публичных процедур, предусмотренных статьей 30 ЗК РФ, могли привести к

ограничению доступа всех желающих к получению прав в отношении муниципального имущества, то есть к отсутствию равной конкурентной борьбы.

Таким образом, действия администрации г.Чебоксары по предоставлению ООО «НПП «Инженер» возможности осуществления строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры без публичного информирования в средствах массовой информации либо участия в торгах для получения соответствующих прав на земельный участок, ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок других хозяйствующих субъектов, желающих построить аналогичный объект нежилого назначения.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия (бездействие), в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, 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 права ведения деятельности на нем.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что 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.

Признаками ограничения конкуренции являются: 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, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Предоставление возможности осуществления строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, хозяйствующему субъекту в нарушение установленной законом процедуры (без проведения торгов либо публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка) создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ООО «НПП «Инженер» поставлено в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления строительства на таком земельном участке, нежели другие хозяйствующие субъекты.

В связи с изложенным, по результатам исследования имеющихся в материалах дела документов Комиссия установила, что при предоставлении в 2014 году ООО «НПП «Инженер» земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171 для строительства объекта нежилого назначения на новый срок, порядок предоставления земельного участка, установленный ЗК РФ, не соблюден.

Данные обстоятельства свидетельствуют о создании ООО «НПП «Инженер» возможности в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) и недопущении конкуренции на данном рынке в пределах границ отведенного земельного участка.

Кроме того, Комиссия отмечает, что цель, в соответствии с которой обществу предоставлен в аренду земельный участок, к истечению срока действия договора аренды от 10.07.2010 не достигнута, на земельном участке по состоянию на 10.03.2013 отсутствовал зарегистрированный в установленном порядке объект незавершенного строительства, право на него зарегистрировано лишь 17.11.2014.

Таким образом, в связи с отсутствием публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171 для строительства объекта нежилого назначения потенциальные желающие на получение права аренды указанного земельного участка для строительства не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению ООО «НПП «Инженер» на новый срок земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171 без надлежащего осуществления публичных процедур, создающими на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что 10.07.2010 и 18.02.2014 между администрацией г.Чебоксары и ООО «НПП «Инженер» заключены договор аренды

рассматриваемого земельного участка и дополнительное соглашение к нему, факт осуществления государственной регистрации которых подтверждается отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, имеющимися в договоре и дополнительном соглашении.

С момента заключения (регистрации) договора аренды земельного участка и дополнительного соглашения к нему между обществом и администрацией возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенным земельным участком, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по предоставлению ООО «НПП «Инженер» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:020409:171 без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

**В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.**