Заявитель:

Депутат Законодательного
Собрания Санкт-Петербурга

<...>

190107, Санкт-Петербург,
Исаакиевская пл., д.6

Ответчик:

Комитет имущественных
отношений Санкт-Петербурга
191144, г. Санкт-Петербург,
Новгородская ул., д. 20, лит. А

Заинтересованное лицо:

ООО «Центр творческих встреч
«Эльба»
199034, Санкт-Петербург,
Университетская наб., д.13
+7(812) 3278976 /+7(812) 3278942

РЕШЕНИЕ

по делу № 078/01/15-1672/2019

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 23 июня 2020 года

В полном объеме решение изготовлено 07 июля 2020 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия СПб УФАС России) по рассмотрению дела № 078/01/15-1672/2019 о нарушении антимонопольного законодательства, созданная приказом от 15.11.2019 № 532/19 в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти,

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

рассмотрев дело № 078/01/15-1672/2019, возбужденное по признакам нарушения Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в продлении договора от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 аренды земельного участка, заключенного Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга с ООО «Центр творческих встреч «Эльба», по окончании срока его действия на неопределенный срок в нарушение норм Земельного кодекса Российской Федерации, что может привести к недопущению конкуренции за право аренды указанного земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило обращение депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга <...>, а также аналогичное обращение, направленное прокуратурой Санкт-Петербурга, по вопросу продления договора от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 аренды земельного участка, заключенного Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – КУГИ) с ООО «Центр творческих встреч «Эльба», по окончании срока его действия на неопределенный срок. В обращении указано следующее.

Филологический переулок протяженностью 243 метра, согласно данным Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», является дорогой общего пользования. В настоящее время на всем своем протяжении

переулок полностью закрыт для свободного прохода и проезда В его границах сформирован земельный участок - Санкт-Петербург, Филологический переулок, участок 1 площадью 3975 кв. м. с кадастровым номером 78:06:00020006:1011 (далее – земельный участок), который был передан КУГИ по договору аренды от 29.04.2008 №01/ЗД-05130 (далее – Договор) ООО «Центр творческих встреч «Эльба» «под создание зоны повышенной комфортности и благоустройства». Срок действия договора - до 16.04.2018 г. Создание указанной зоны было также определено распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 11.11.2003 № 2885-ра. Функциональное назначение земельного участка, предусмотренное условиями заключенного договора аренды, отражено в тексте договора кодовыми обозначениями, среди которых код 11.5 соответствует использованию земельного участка под открытые автостоянки, платные или коммерческих организаций, автостоянки и парковки, расположенные на закрытых территориях с ограниченным доступом.

В настоящее время земельный участок используется арендатором в коммерческих целях - для организации общественного питания и розничной торговли. Данной «зоной повышенной комфортности и благоустройства» имеют возможность пользоваться только посетители ресторана «Манеж» (Университетская набережная, 13), которым управляет ООО «Центр творческих встреч «Эльба», организовавшее там зону парковки машин.

По мнению заявителя, непринятие Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее- КИО) решения о расторжении договора является нарушением антимонопольного законодательства. Фактически сохранение городом договора в условиях, когда оговоренный срок действия соглашения истек, означает, что ООО «Центр творческих встреч «Эльба» получает возможность использовать земельный участок, являющийся собственностью города, в коммерческих целях в отсутствие конкурсных процедур.

По запросу Санкт-Петербургского УФАС России от 01.07.2019 № 78/21973/19 КИО письмом вх.№ 23085/19 от 01.08.2019 представил следующие пояснения.

Земельный участок предоставлен в аренду по Договору ООО «Центр творческих встреч «Эльба» (далее – Общество) в целях создания зоны повышенной комфортности и благоустройства без права возведения

объектов недвижимости и размещения временных (некапитальных) объектов (далее - Зона), сроком до 16.04.2018. На основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 11.11.2003 № 2885-ра Обществу было предоставлено право на производство работ по проектированию и созданию Зоны, в соответствии с которым и была определена цель использования Участка в Договоре. Решение о заключении Договора сроком на 10 лет под создание Зоны было принято в соответствии пунктом 11.4 регламента приложения 1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости».

Фактически в границах Зоны расположены: автостоянка с ограниченным доступом, городской переулок, гараж, склад и газоны, что подтверждено Ведомостью инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории (рег.№ 1527Г-07/1), выполненной СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – ГУИОН). На период начала работ по созданию Зоны Филологический переулок представлял собой тупиковый проезд с Университетской набережной, ограниченной территориями ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет», проход на территорию осуществлялся через пропускной пункт. Автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Филологический пер. от Университетской наб. в направлении Волховского пер.» (инвентарный номер <...> ОП РЗ-1534) (далее - Дорога) включена в Перечень автомобильных дорог общего пользования регионального значения в Санкт-Петербурге, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2011 № 300, после заключения Договора. С учетом изложенного, по мнению КИО, Договор заключен в соответствии с действующим на дату заключения Договора законодательством. В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и пунктом 6.1 Договора, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом согласно пункту 2 статьи 610 ГК РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В настоящее время позиция КИО заключается в сохранении договорных отношений с арендаторами после перехода договоров аренды в режим неопределенного срока, при условии

добросовестного исполнения арендаторами обязательств по договорам и отсутствия сведений о нарушении арендаторами действующего законодательства. Переход Договора в режим неопределенного срока не является обязательным условием для расторжения Договора, а также не может являться нарушением антимонопольного законодательства. Земельный участок включен в Схему размещения нестационарных торговых объектов (раздел: Торговые объекты, расположенные на автостоянках: павильоны) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 № 1045 и распоряжением Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга от 10.07.2019 № 4087-р (Василеостровский район, под пунктом 16). Расчет арендной платы по Договору производится по установленным Договором кодам функционального назначения - 1.5, 3.2, 9.0, 1.5 в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах реализации Закона Санкт Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее - Методика) и в соответствии с Ведомостью инвентаризации, выполненной ГУИОН от 01.10.2007 (рег.№ 1527Г-07/1).

Пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ и условиями Договора установлено, что расторжение Договора возможно в случае выявления существенных нарушений условий договора, признаваемых сторонами. В настоящее время основания для расторжения Договора отсутствуют. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 207 «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга» осуществление земельного контроля в Санкт-Петербурге отнесено к полномочиям Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - ККИ).

Иные заявления о предоставлении земельного участка в аренду в КИО отсутствуют.

К указанному письму КИО приложены: копия договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 и копии документов из материалов арендного дела, в т.ч.:

-Архитектурно-планировочное задание на проектирование и строительство, утвержденное Комитетом по градостроительству и архитектуре 16.01.2004, выданное ООО «Центр творческих встреч «Эльба», предусматривающее создание общедоступной, в том числе

для маломобильных групп населения, Зоны, включающей организацию пешеходных зон, площадок для отдыха, размещение малых архитектурных форм и др.элементов городского дизайна.

-Акт обследования земельного участка от 09.03.2017, проведенного Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга, уполномоченной на осуществление государственной политики земельного контроля за использованием земель в Санкт-Петербурге. В результате обследования установлено, что «при въезде на земельный участок установлен металлический забор, оборудованный автоматическими воротами и камерами видеонаблюдения. На территории, размещена закрытая парковка автотранспортных средств. Свободный доступ на территорию Филологического переулка закрыт.»

Санкт-Петербургское УФАС России рассмотрев обращение депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Ковалева А.А., пояснения КИО, нормативные акты, регламентирующие порядок предоставления земельных участков в аренду, арбитражную практику по рассматриваемому вопросу, выявило в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерально закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга было выдано предупреждение исх.№ 78/28627/19 от 29.08.2019 о необходимости в срок до 01 ноября 2019 года прекратить бездействие и устранить причины и условия, способствовавшие возникновению нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, для чего совершить действия, предусмотренные п. 7.15 договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 и обеспечить совершение действий ООО «Центр творческих встреч «Эльба», предусмотренных п. 7.5, п. 7.15 договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130, и принять меры по устранению последствий такого нарушения.

Письмом от 25.10.2019 № 79423-7 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга сообщил о несогласии с выданным предупреждением. В результате рассмотрения доводов, изложенных в указанном письме установлено, что они не обоснованы и не свидетельствуют об отсутствии в действиях Комитета имущественных

отношений Санкт-Петербурга признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, предупреждение исх.№ 78/28627/19 от 29.08.2019 не исполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Приказом от 15.11.2019 № 532/19 возбуждено дело № 078/01/15-1672/2019.

Рассмотрев материалы дела № 078/01/15-1672/2019, заслушав доводы и пояснения лиц, участвующих в деле, в том числе мнения и пояснения относительно доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, исследовав доказательства, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила следующее.

Договор аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 заключен между КУГИ и ООО «Центр творческих встреч «Эльба» в отношении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Филологический переулок, участок 1 площадью 3975 кв. м, кадастровый номер <...> :06:0002006:1011 (предыдущий кадастровый номер <...> :6:2006:1011). Цель предоставления – для использования под создание зоны повышенной комфортности и благоустройства без права возведения объектов недвижимости и размещения временных (некапитальных) объектов (код 1.5, 3.2, 9.0, 11.5, 11.6). Срок действия договора аренды по 16 апреля 2018 года.

В соответствии с п. 7.5 договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130, в случае, если после окончания срока действия договора, стороны не заключили договор на новый срок, арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия договора или предшествующих ему договоров аренды участка.

Договор на новый срок / дополнительные соглашения к договору аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130, в том числе о предоставлении земельного участка на новый срок, между КИО и ООО «Центр творческих встреч «Эльба» не заключались.

В соответствии с п. 7.15 договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 арендатор обязан по истечении срока действия договора (при наступлении оговоренных случаев) освободить земельный участок за счет собственных средств в сроки, указанные в уведомлении КУГИ, без компенсации понесенных затрат.

КИО уведомление об освобождении земельного участка по истечении срока действия договора ООО «Центр творческих встреч «Эльба» не направлял, земельный участок не освобожден.

Фактически в границах арендуемого земельного участка расположены: автостоянка с ограниченным доступом, городской переулок, гараж, склад, газоны. Зона повышенной комфортности и благоустройства не создана. До настоящего времени земельный участок используется ООО «Центр творческих встреч «Эльба» для осуществления предпринимательской деятельности.

Согласно акту обследования земельного участка от 27.08.2019, проведенного ККИ (представлен письмом ККИ вх.№ 212/20 от 09.01.2020) , участок благоустроен (асфальтовое покрытие, газон), на момент проведения обследования НТО на участке отсутствуют, торговая и иная хозяйственная деятельность не ведется. Доступ на участок ограничен со стороны Университетской набережной металлическим ограждением. На момент проведения обследования Объект был закрыт, получить доступ на участок не представилось возможным.

Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга письмом вх.№ 1707/20 от 21.01.2020 сообщил, что Филологический переулок, расположенный в границах земельного участка, является автомобильной дорогой общего пользования регионального значения в Санкт-Петербурге, учтен в соответствующем перечне, утвержденном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2011 № 300 и, в соответствии с частью 5 статьи 6 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ), относится к собственности Санкт-Петербурга.

Положениями Закона № 257-ФЗ установлен прямой запрет на осуществление пользователями автомобильных дорог и иными осуществляющим использование автомобильных дорог лицами действий, создающих препятствия движению транспортных средств

и (или) пешеходов, выполнение на автомобильных дорогах работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса, а также размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги.

Согласно статье 29 Закона № 257-ФЗ, запрещено повреждать автомобильные дороги или осуществлять иные действия, наносящие ущерб автомобильным дорогам либо создающие препятствия движению транспортных средств и (или) пешеходов. Таким образом, самовольное изменение планировки, геометрических параметров и дорожных покрытий при размещении автостоянки и гаража, использование территории автомобильной дороги под осуществление складской деятельности, а также установка заграждающих конструкций для ограничения движения транспортных средств на Филологическом переулке недопустимы, и противоречат требованиям действующего законодательства.

Также, учитывая информацию Санкт-Петербургского УФАС России об окончании в 2018 году срока договора аренды земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002006:1011 и об отсутствии заключенного договора его аренды на новый срок, Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга отметил целесообразность принятия Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга мер, направленных на выявление признаков нарушения земельного законодательства в части использования рассматриваемого земельного участка без правоустанавливающих документов, а также на освобождение незаконно занимаемого земельного участка.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Порядок предоставления земельного участка в аренду, в том числе на новый срок, регулируется ст. 39.6 ЗК РФ. ЗК РФ не предусматривает возможности продления срока действия договора по его окончании на неопределенный срок.

ЗК РФ является специальным федеральным законом, в том числе по отношению к ГК РФ, регулирующим имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Согласно п.1 ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п.2 данной статьи.

Пунктом 2 ст. 39.6 ЗК РФ определены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду на новый срок без проведения торгов, которые являются исключениями из общего правила о заключении договоров аренды земельных участков на торгах, проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ).

Так п/п. 32 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрено предоставление без торгов земельного участка арендатору, если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно п. 3, п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставлен юридическому лицу в аренду без проведения торгов (п/п. 1 п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ) и при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2

настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Статья 39.6 ЗК РФ введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ и на момент окончания срока действия договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 - 16 апреля 2018 года являлась действующей.

ООО «Центр творческих встреч «Эльба» с заявлением о заключении договора аренды земельного участка на новый срок в порядке ст. 39.6 ЗК РФ в Комитет имущественных отношений не обращалось, основания для продления договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 отсутствуют.

В постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.08.2019 по делу №А56-114164/2018, указано, что поскольку продление договора аренды земельного участка на новый срок фактически является заключением нового договора, то в данном случае подлежали применению правовые нормы, действующие на момент заключения нового договора аренды. Предоставление спорных земельных участков в аренды без проведения торгов посредством заключения договоров на новый срок по существу направлено на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством.

Выводы о том, что в соответствии с условиями Договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, противоречат приведенным выше правовым положениям, действовавшим на дату окончания срок действия Договора и предусматривающим возможность заключения нового договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, с арендатором в случаях, указанных в п.3 ст.39.6 ЗК РФ, и только при наличии совокупности условий, содержащихся в п.4 данной статьи.

С 1 марта 2015 года условия, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, установлены в статье 39.6 ЗК РФ.

Приведенная правовая позиция также содержится в вступивших в законную силу судебных актах по арбитражным делам № А70-9966/2016 (Определение ВС РФ от 18.12.2017 № 304-КГ17-9125), А53-10663/2017 (Определение ВС РФ от 29.05.2018 № 308-КГ18-5719), № А51-12248/2018 (Определение ВС РФ от 06.11.2019 № 303-ЭС19-15766).

Предмет Закона о защите конкуренции определяется ч. 1 ст. 1 во взаимосвязи со ст. 3 названного закона - это отношения, связанные с защитой конкуренции, в т.ч. с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, иные осуществляющие их функции органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Банк России, физические лица, в т.ч. индивидуальные предприниматели.

Согласно ст. 2 Закона о защите конкуренции, антимонопольное законодательство РФ основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

ЗК РФ содержит нормы, связанные с обеспечением равенства, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, путем введения процедуры торгов. Указанное положение в силу части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции является основой антимонопольного законодательства.

Нарушение норм ЗК РФ может привести к нарушению антимонопольного законодательства.

Продление срока действия договора по его окончании на неопределенный срок в нарушение норм федерального земельного законодательства может привести к недопущению конкуренции за право аренды земельного участка и созданию преимущественных условий деятельности отдельному хозяйствующему субъекту, что запрещено антимонопольным законодательством.

Распоряжением Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга от 20.10.2017 № 5371-р «Об утверждении схемы размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена» земельный участок по

адресу: Филологический пер., уч. 1, площадью 3975 кв. м, кадастровый номер <...> :06:0002006:1011 включен в Схему размещения: Раздел: Василеостровский район Санкт-Петербурга, раздел VII. Торговые объекты, расположенные на автостоянках: павильоны (п.16).

Установлено, что порядок размещения нестационарных торговых объектов в Санкт-Петербурге регулируется Законом Санкт-Петербурга от 08.04.2015 № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» и изданными в соответствии с ним актами Правительства Санкт-Петербурга и КИО СПб.

Продление на неопределенный срок договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 может обеспечить ООО «Центр творческих встреч «Эльба» преимущественные условия при заключении договора на размещение нестационарного торгового объекта.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила:

- препятствование осуществлению деятельности с использованием земельного участка иными хозяйствующими субъектами, поскольку по окончании срока действия договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 при отсутствии заявления ООО «Центр творческих встреч «Эльба» о заключении договора аренды земельного участка на новый срок КИО в нарушение ст. 39.6 ЗК РФ продлил срок указанного договора аренды на неопределенный срок, а не предпринял действий, направленных на освобождение земельного участка, что предусмотрено п.7.5, 7.15 договора аренды от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 (нарушение п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции);

- введение ограничений прав хозяйствующих субъектов на приобретение товаров (земельного участка в аренду), поскольку иные хозяйствующие субъекты лишены возможности конкурировать за право аренды земельного участка с целью осуществления

деятельности с его использованием вследствие не проведения КИО торгов в отношении земельного участка (нарушение п.3 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции);

- создание преимущественных условий доступа ООО «Центр творческих встреч «Эльба» к земельному участку, а также к размещению на нем нестационарных торговых объектов (нарушение ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции).

В связи с установлением в действиях ответчика по делу № 078/01/15-1672/2019 нарушения антимонопольного законодательства Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приняла Заключение об обстоятельствах дела от 25.03.2020 № 78/8866/20.

До окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле письменные пояснения в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении об обстоятельствах дела, не представили.

Представитель КИО в заседании Комиссии СПб УФАС России представил определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2020 № 310-ЭС19-25907, указав, что в судебном акте подтверждено право применения положений п.2 ст.621 ГК РФ к договору аренды земельного участка, заключенному без проведения торгов.

Ознакомившись с указанным судебным актом, Комиссия СПб УФАС России выявило, что оно принято с учетом иных фактических обстоятельств. Так, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.05.2020 № 310-ЭС19-25907, указано, что «Положениями Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей с 01.03.2015, прямо не исключено применение положений пункта 2 статьи 621 ГК РФ к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, правомерно заключенному без проведения торгов, в случае, когда арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов.

В ходе рассмотрения дела № 078/01/15-1672/2019 установлено и материалами дела подтверждено, что ООО «Центр творческих встреч «Эльба» не соответствует условиям заключения нового

договора аренды без проведения торгов, предусмотренным ст. 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, а также приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» далее (Порядок № 220) Санкт-Петербургским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке работ, услуг применительно к цели предоставления земельного участка и его фактическому использованию: предоставление услуг по благоустройству ландшафта (код ОКВЭД 81.3); деятельность стоянок для транспортных средств (услуги стоянок, парковок, площадок отдыха на автомобильных дорогах, иных сооружений, предназначенных для остановки автотранспортных средств (код ОКВЭД 52.21.24), в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или отсутствии нарушения антимонопольного законодательства по делу № 078/01/15-1672/2019, которым установлено, что указанные рынки услуг являются конкурентными.

Деятельность на товарных рынках осуществляют (могут осуществлять) хозяйствующие субъекты, определенные в п.5 ст.4 Закона о защите конкуренции, которые являются конкурентами, в том числе на входе на рынок за приобретение прав на объекты недвижимости (земельные участки), находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, в отношении которых планируют осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, то есть за право на заключение договора аренды земельного участка.

В силу положений раздела VIII Порядка № 220, действия, препятствующие или затрудняющие и ограничивающие хозяйствующим субъектам начало деятельности на товарном рынке квалифицируются как барьеры входа на товарный рынок, к которым относятся административные ограничения.

Рассмотренными действиями КИО конкуренция за право доступа к земельному участку не была обеспечена.

Оценив представленные в материалы дела № 078/01/15-1672/2019 доказательства в их совокупности и взаимной связи, руководствуясь положениями Закона о защите конкуренции, постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

30.06.2008 № 30, Комиссия СПб УФАС России пришла к выводу о наличии нарушения Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в продлении договора от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 аренды земельного участка, заключенного Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга с ООО «Центр творческих встреч «Эльба», по окончании срока его действия на неопределенный срок в нарушение норм Земельного кодекса Российской Федерации, в частности ст. 39.6, что привело (может привести) к недопущению конкуренции за право аренды указанного земельного участка.

Руководствуясь статьей 21, 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 СПб УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение части 1, п. 2, п. 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по продлению договора от 29.04.2008 № 01/ЗД-05130 аренды земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Филологический переулок, участок 1 площадью 3975 кв. м. с кадастровым номером 78:06:00020006:1011, заключенного Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга с ООО «Центр творческих встреч «Эльба», по окончании срока его действия на неопределенный срок в нарушение норм Земельного кодекса Российской Федерации, в частности ст. ст. 39.6, что привело (может привести) к недопущению конкуренции за право аренды указанного земельного участка, препятствованию осуществлению деятельности с использованием земельного участка иными хозяйствующими субъектами, введению ограничений прав хозяйствующих субъектов на приобретение товаров (земельного участка в аренду), созданию преимущественных условий доступа ООО «Центр творческих встреч «Эльба» к земельному участку и осуществлению деятельности с использованием земельного участка.

2. Выдать Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения, а также в коллегиальный орган ФАС России.