РЕШЕНИЕ

Дело № 13/05-АМЗ-2015

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 23 июня 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 03 июля 2015 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: «…»

представителей лица, в отношении которого возбуждено производство по делу (ответчика): администрации г.Чебоксары Чувашской Республики – «…»

представителя заинтересованного лица: Индивидуального предпринимателя Зотовой Наталии Викторовны – «…»

рассмотрев дело № 13/05-АМЗ-2015 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 ИП Зотовой Н.В. договоров от 18.09.2012 №264/5450-К, от 01.03.2013 № 50/5608-К аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей в период заключения указанных договоров,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 09.02.2015 поступило заявление «…» с сообщением о нарушении администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (далее – администрация города Чебоксары, администрация г.Чебоксары, администрация)

процедуры предоставления ИП Зотовой Н.В. на праве аренды земельного участка по ул.Декабристов в г.Чебоксары для строительства торгово-офисного здания.

Согласно информации, представленной администрацией г.Чебоксары (письмо Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 18.02.2015 № 039/з672), сведений о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц (в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельного участка) при предоставлении ИП Зотовой Н.В. указанного земельного участка в 2012 году и в 2013 году не имеется.

Усмотрев в действиях администрации г.Чебоксары при предоставлении ИП Зотовой Н.В. земельного участка по ул.Декабристов в г.Чебоксары для строительства торгово-офисного здания признаки нарушения антимонопольного законодательства, Чувашское УФАС России возбудило настоящее дело.

В заседании Комиссии представитель заявителя поддержала доводы, изложенные в заявлении, указав на отсутствие публичного информирования при предоставлении ИП Зотовой Н.В. земельного участка по ул.Декабристов в г.Чебоксары.

Представители ответчика пояснили, что договоры аренды земельного участка с ИП Зотовой Н.В. в 2012, 2013 г.г. заключены в целях завершения строительства объекта, в настоящее время ИП Зотовой Н.В. получены технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, на присоединение к газораспределительным сетям, на подключение к электрическим сетям, постановлением администрации г.Чебоксары от 26.11.2014 №4042 утвержден градостроительный план земельного участка. Считают, что в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации у администрации г.Чебоксары не было оснований для отказа ИП Зотовой Н.В. в предоставлении рассматриваемого земельного участка на новый срок. Одновременно сообщил, что в феврале 2015 года на основании обращения ИП Зотовой Н.В. в печатном издании опубликовано сообщение о предстоящем предоставлении ей земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:0298 на новый срок, после чего в связи с отсутствием иных претендентов на получение права в отношении указанного земельного участка он предоставлен ИП Зотовой Н.В. на новый срок.

Представитель заинтересованного лица просит 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 города Чебоксары от 05.07.2007 №2131-р Индивидуальному предпринимателю Халилову Владимиру Владимировичу из земель населенных пунктов предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 21:01:030203:0298 площадью 704кв.м. по ул. Декабристов в г.Чебоксары для строительства автомагазина сроком до 25.04.2008 и заключен договор аренды земельного участка от 06.09.2007 №306/3443-К.

Распоряжением администрации города Чебоксары от 20.05.2008 №1727-р внесено изменение в распоряжение администрации города Чебоксары от 05.07.2007 №2131-р в части вида разрешенного использования земельного участка на «для

строительства торгово-офисного здания». Одновременно данным распоряжением ИП Халилову В.В. продлен срок аренды земельного участка до 05.09.2009, после чего между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды от 18.06.2008 №224/3864-К сроком действия до 05.09.2009.

На основании заявления ИП Халилова В.В. от 19.06.2009 №16 распоряжением администрации города Чебоксары от 06.10.2009 №4147-р срок аренды рассматриваемого земельного участка продлен до 05.09.2012 и заключен договор аренды земельного участка от 07.10.2009 №273/4349-К.

В последующем в соответствии с договором уступки права аренды земельного участка от 09.10.2009, зарегистрированным в установленном законодательством порядке, Индивидуальный предприниматель Халилов В.В. передал права и обязанности по договору аренды земельного участка от 07.10.2009 №273/4349-К ООО фирма «Конкорд».

Согласно договору уступки права аренды земельного участка от 17.05.2010 ООО фирма «Конкорд» передало права и обязанности по договору аренды земельного участка от 07.10.2009 №273/4349-К Индивидуальному предпринимателю Зотовой (ранее Васюковой) Наталии Викторовне. Указанный договор также зарегистрирован в регистрирующем органе 17.01.2011.

По истечении срока действия договора аренды от 07.10.2009 №273/4349-К на основании заявления Зотовой Н.В. от 04.07.2012 №8 распоряжением администрации города Чебоксары от 31.08.2012 №2806-р срок аренды рассматриваемого земельного участка продлен для завершения строительства торгово-офисного здания до 01.01.2013.

На основании указанного распоряжения между ИП Зотовой Н.В. и администрацией города Чебоксары заключен договор аренды земельного участка от 18.09.2012 №264/5450-К сроком **до 01.01.2013**.

По истечении срока действия указанного договора постановлением администрации города Чебоксары от 29.01.2013 №249 срок аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 снова продлен до 31.12.2014 для завершения строительства торгово-офисного здания.

На основании постановления от 29.01.2013 №249 заключен договор аренды земельного участка от 01.03.2013 № 50/5608-К сроком **до 31.12.2014**.

26.02.2015 в газете «Чебоксарские новости» №19 администрация г.Чебоксары проинформировала о продлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 площадью 704 кв.м., расположенного по ул.Декабристов, д.107б, для завершения строительства торгово-офисного здания до 31.12.2017.

Согласно письму Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом от 18.02.2015 № 039/з672, сведений о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц при предоставлении ИП Зотовой Н.В. земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 на новый

срок в 2012 году и в 2013 году не имеется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), действовавшей в период возникновения прав на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030203:298 у ИП Зотовой Н.В., земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлялись гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Положения Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшие в период возникновения прав на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030203:298 у ИП Зотовой Н.В., различали предоставление земельных участков для строительства (статьи 30 - 32), для целей, не связанных со строительством (статья 34), для эксплуатации построенных зданий, строений и сооружений (статья 36), при этом различие целей определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков.

В силу части 1 статьи 30 ЗК РФ, действовавшей в период возникновения прав на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030203:298 у ИП Зотовой Н.В., предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществлялось 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 осуществлялось 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 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществлялось в следующем порядке:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 ЗК РФ, 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 ЗК РФ.

Процедура выбора земельного участка для строительства последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ, согласно которой орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка

для строительства.

Таким образом, оба варианта 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 договоров аренды муниципального имущества на новый срок 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 ИП Зотовой Н.В. договоров аренды земельного участка от 18.09.2012 №264/5450-К, от 01.03.2013 №50/5608-К администрацией г. Чебоксары не была предварительно и заблаговременно размещена информация в средствах массовой информации о выделении земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298.

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 вышеуказанных договоров о предоставлении на праве аренды 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 Ип Зотовой Н.В. 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 ИП Зотова Н.В. поставлена 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 2012, 2013 годах ИП Зотовой Н.В. на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 для строительства объекта нежилого назначения на новый срок, порядок предоставления земельного участка, установленный ЗК РФ, не соблюден.

Данные обстоятельства свидетельствуют о создании ИП Зотовой Н.В. 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

предпринимателю предоставлен в аренду земельный участок, к истечению сроков действия договоров аренды от 18.09.2012, от 01.03.2013 не достигнута, поскольку разрешение на строительство на указанном земельном участке не получено, на земельном участке отсутствует зарегистрированный в установленном порядке объект незавершенного строительства.

Таким образом, в связи с отсутствием публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 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 ИП Зотовой Наталии Викторовне на новый срок земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 без надлежащего осуществления публичных процедур, создающими на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) такие условия, которые могут привести к недопущению, 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 26.02.2015 в газете «Чебоксарские новости» №19 администрация г.Чебоксары проинформировала о продлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 площадью 704 кв.м., расположенного по ул.Декабристов, д.107б, для завершения строительства торгово-офисного здания до 31.12.2017.

Согласно письму администрации г.Чебоксары от 01.04.2015, адресованному МКУ «Земельное управление», обращений иных заинтересованных лиц на вышеуказанную публикацию не зарегистрировано.

Данное обстоятельство свидетельствует об исполнении органом местного самоуправления обязанности по осуществлению предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для передачи земельных участков, установленной статьей 30 ЗК РФ, которая действовала до 01 марта 2015 года.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для принятия мер по прекращению у ИП Зотовой Н.В. права пользования рассматриваемым земельным участком, и не принимает решение о выдаче предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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 заключению с ИП Зотовой Н.В. договоров от 18.09.2012 №264/5450-К, от 01.03.2013 № 50/5608-К аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030203:298 без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей в период заключения указанных договоров, 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.