

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 054/01/15-2287/2023 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

18 марта 2024 г.

г. Новосибирск

председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ

о результатах рассмотрения Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области обращения Митрофанова Е.Б. (вх. № 15049/23 от 08.08.2023 г.) о неправомерном изменении мэрией г. Новосибирска вида разрешенного использования земельных участков, выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в следующем.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О запрете отдельным категориям органов и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов и организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - 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.

Согласно части 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Таким образом, законом определен порядок предоставления земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом либо в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такие условия не определены.

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории

земель и разрешенным использованием (статьи 1, 7, 42 Земельного кодекса РФ).

равовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Одним из способов реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду.

Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

действующее законодательство не содержит запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, который был предоставлен арендатору без проведения торгов на законных основаниях.

Вместе с тем при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору аренды арендодатель связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения данного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих обязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку.

ибо права ведения деятельности на нем (Постановление Высшего Арбитражного суда № 14686/10 от 05.04.2011 года; Разъяснения ФАС № АЦ/39755/14 от 30.09.2014 года; Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда № 8799/11 от 9.11.2011 года по делу № А66-7056/2010; Определение Верховного Суда РФ № 07КГ15-1408 от 24.06.2015 года; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.2017 года).

1.03.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 2336 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» места размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе», на основании заявления ООО «Строй Альянс» от 11.01.2013 № 2, решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска постановила утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового зрталала 54:35:051850 площадью 5824 кв м для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Вид разрешенного использования земельного участка: станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки; магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров; автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств. Предварительно согласовать ООО «Строй Альянс» место размещения станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе. Настоящее постановление действует до издания постановления мэрии города Новосибирска о предоставлении земельного участка, но не более трех лет.

5.10.2014 мэрия города Новосибирска Постановлением № 8695 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» в аренду земельного участка для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе» предоставила обществу ООО «Строй Альянс» (ИНН 5403336193) в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5824 кв. м (кадастровый номер <...>) для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе.

7.11.2014 между мэрией города Новосибирска и ООО «Строй Альянс» заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 19558р. Согласно п. 1.1 указанного договора, кадастровый номер земельного участка <...>. Согласно п. 1.3 данного договора, земельный участок передан для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа по ул. Сибиряков-Гвардейцев. Согласно п. 1.4 данного договора, срок действия договора: с 17.11.2014 по 17.11.2017.

данный договор возобновлен на неопределенный срок на основании п.2 ст. 621 ГК РФ.

Согласно представленной выписке № 7.2 из протокола от 22.07.2021 № 478, мэрия города Новосибирска в результате рассмотрения заявления ООО «Строй Альянс» от

3.07.2021 № 2 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по л. Сибиряков-Гвардейцев в Кировском районе с «станции технического обслуживания автомобилей; автомобильные мойки; магазины; автостоянки» на спорт (5.1) – объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; и внесении изменений в договор аренды земельного участка.

5.10.2021 было заключено дополнительное соглашение № 1 к указанному договору с внесением изменений в п. 1.3 указанного договора в части изменения вида разрешенного использования.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка с кадастровым номером <...>, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок входит в территориальную зону П-2 часть зоны коммунальных и складских объектов.

Словие договора аренды земельного участка о разрешенном использовании земельного участка является существенным условием договора аренды.

Согласно пункту 17 ст. 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не опускается. Если такой договор был заключен не по результатам аукциона, действующее законодательство не содержит запрет на внесение в него изменения относительно вида разрешенного использования земельного участка.

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

Таким образом, законом определен порядок предоставления земельных участков.

Предоставление земельного участка для объектов для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях не подпадает под случаи предоставления без проведения торгов, установленные пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Следовательно, предоставление земельного участка с таким видом разрешенного использования осуществляется на торгах, то есть с проведением конкурентных процедур.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом либо в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такие условия не определены.

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статьи 1, 7, 42 ЗК РФ).

Следующий в муниципальной собственности земельный участок с кадастровым номером <...> изначально был предоставлен в аренду для определенных в договорах аренды (для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа) без проведения торгов в соответствии со ст. 30, 31 ЗК РФ.

Предоставление указанного земельного участка арендатору ООО «Строй Альянс» в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для строительства станции технического обслуживания автомобилей с автомойкой и магазином, автостоянки закрытого типа.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, спортивные дворцы, ипподромы) спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях» без проведения аукциона могло привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска по договору аренды в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 25.10.2021, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при наличии нарушения антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Таким образом, по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка 54:35:051850:196 дополнительным соглашением № 1 от 25.10.2021 к договору аренды от 17.11.2014 № 119558р срок давности возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства не истек.

Согласно части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному

небюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 данного Федерального закона.

в соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 данного Федерального закона без вынесения предупреждения до завершения срока его выполнения не допускается.

в связи с наличием в действиях мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений признаков нарушения антимонопольного законодательства, на основании части 1 статьи 39.1 ответчику выдано предупреждение №054/01/15-2287/2023 от 14.11.2023.

для исполнения предупреждения Новосибирского УФАС России №054/01/15-2287/2023 от 14.11.2023, мэрии г. Новосибирска было необходимо в срок до 01.03.2024 совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, в том числе принятие мер по расторжению дополнительного соглашения №1 от 25.10.2021 к договору аренды от 17.11.2014 №119558р либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

предупреждение в указанный срок не исполнено.

Согласно части 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

на основании изложенного, руководствуясь частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», издан приказ №23 от 3.03.2024 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела №054/01/15-2287/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 054/01/15-2287/2023, возбужденное в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) к рассмотрению

а **02.05.2024** в **09-30** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова 3, 10 этаж, кабинет 1004.

. Привлечь к участию в рассмотрении дела мэрию г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска №30000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) в качестве ответчика.

. Привлечь к участию в рассмотрении дела Митрофанова Е.Б. в качестве заявителя.

. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица общество с ограниченной ответственностью «Строй Альянс» (630024, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Сибиряков-Гвардейцев, дом 45, этаж 5, ОГРН: 125476039116, Дата присвоения ОГРН: 15.03.2012, ИНН: 5403336193, КПП: 540301001).

. Мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений в срок **до 25.04.2024** представить объяснения по существу дела с приложением подтверждающих документов, а также копию действующего в настоящее время договора аренды указанного земельного участка, выписку из Единого государственного реестра недвижимости на указанный объект недвижимости.

. Уведомляем о возможности проведения заседания по делу о нарушении антимонопольного законодательства путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении дела №054/01/15-2287/2023 о правонарушении антимонопольного законодательства Новосибирским УФАС России посредством видеоконференцсвязи (далее - ВКС) просим пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеоконференцкамеры и микрофона обязательно.

В случае возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении дела в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, а также контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лиц, участвующих в деле №054/01/15-2287/2023 или их законных представителей, дело №054/01/15-2287/2023 может быть рассмотрено в отсутствие указанных лиц.

При этом лицо или его представители вправе участвовать при рассмотрении дела лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, кабинет 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.