

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул., д. 8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, fo73@fas.gov.ru

Исх. от 14.04.2014 № 2974-04

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО № 10414/04-2013

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "31" марта 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено "14" апреля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело № 10414/04-2013 по признакам нарушения Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ульяновского УФАС России поступили заявления от индивидуальных предпринимателей г. Ульяновска на действия органов местного самоуправления по отказу в продлении срока действия договора аренды земельных участков.

По результатам рассмотрения заявлений приказом руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 05.12.2013 № 297 возбуждено дело по признакам нарушения Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам, путём отказа в продлении срока действия договора аренды земельного участка.

На заседаниях комиссии представители Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска пояснили, что в соответствии с п. 4.16 Положения о Комитете по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска, утвержденного решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90, Комитет заключает в установленном порядке договоры купли-продажи и безвозмездного и безвозмездного пользования, залога, доверительного управления муниципального имущества, предоставляемого без проведения торгов.

Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 21 ГК РФ).

Однако преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

В силу положений ст. 209, 264, 421 и 621 ГК РФ, ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 № 17540/11).

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил.

По многочисленным обращениям арендаторов земельных участков под торговыми киосками и павильонами, в связи с созданием Комиссии по инвентаризации нестационарных торговых объектов арендаторам были направлены письма, которыми было сообщено об отзыве ранее направленных уведомлений о прекращении арендных отношений.

Таким образом, согласно ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок.

Указали, что в адрес субъектов, которым было отказано в продлении срока действия договора аренды земельного участка, КУГИЗ Администрации г. Ульяновска направлено уведомление о заключении договоров аренды на неопределенный срок.

Таким образом, в продлении срока действия договора аренды земельного участка никому не отказано.

Дополнили, что изменения в схему нестационарных торговых объектов вносятся по инициативе Комитета по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска.

На заседаниях комиссии представитель Комитета по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска пояснил, что Постановлением администрации г. Ульяновска от 31.10.2013 № 4726 утверждён состав Рабочей группы по разработке концепции и рассмотрения проблемных вопросов развития «малой» торговли в г. Ульяновске. В состав Рабочей группы входят следующие подгруппы:

- по инвентаризации нестационарных торговых объектов;
- по разработке схемы размещения нестационарных торговых объектов в Комитете по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска;
- по внешнему (архитектурному) облику нестационарных торговых объектов.

Указал, что акта, устанавливающего порядок осуществления Рабочей группы своей деятельности, в настоящее время не имеется.

31.10.2013 на заседании Рабочей группы было принято решение о проведении инвентаризации нестационарных торговых объектов в г. Ульяновске.

Указал, что инвентаризация торговых объектов в настоящее время не завершена.

Кроме того, пояснил, что Рабочей группой разрабатывается Концепция развития сферы «малой торговли». По состоянию на 12.02.2014 проект концепции направлен на правовую экспертизу в государственно – правовой департамент Правительства Ульяновской области, в Правовой комитет администрации г. Ульяновска, а также в прокуратуру Ленинского района г. Ульяновска для проведения предварительной антикоррупционной экспертизы.

1) Рассмотрев материалы дела, Комиссия усматривает в действиях КУГИЗ Администрации г. Ульяновска нарушение п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в создании дискриминационных условий путём продления с отдельными заявителями договоров аренды земельных участков под временными сооружениями в соответствии с полученными заявлениями на определённый срок и продления иным заявителям договоров аренды земельных участков под временными сооружениями на неопределённый срок при наличии заявления о продлении на определённый срок.

При этом комиссия исходит из следующего.

В силу п. 3 ст.22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьёй 46 настоящего Кодекса.

Указанное право предусмотрено и п. 1 ст. 621 ГК РФ.

Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

С соответствующим уведомлением в адрес Администрации г. Ульяновска обратились следующие субъекты:

№	Ф.И.О.	Адрес участка	Номер и дата договора	Срок окончания договора	реквизиты обращения и испрашиваемый срок	результат рассмотрения обращения		отозван отказ
						согласие	отказ с указанием нормы отказа	
1	ИП А.	г. Ульяновск, Засвияжский район, на автобусной остановке «Универсам» по ул. Камышинской (участок №2)	от 07.06.2004 № 24-3-010447	31.12.2013	17.09.2013 № 37679-01 – 5 лет; 20.12.2013 № 51316-01-10 лет		письмо от 02.10.2013 № 27219-12; от 17.10.2013 № 28838-10(ст. 209, 621 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ)	письмо от 12.11.2013 № 31322-10
			24-3-67 от 13.03.2014			с 10.02.2014 по 10.02.2014		
2	ИП М.	На пересечении Димитровградское шоссе - ул. Победы	от 03.02.2004 № 24-2-009968	31.12.2008	15.10.2013 № 41606-01 – до 31.12.2018; 14.10.2013 – до 31.12.2018; от 02.12.2013 – до 31.12.2018		письмо от 11.11.2013 № 30958-12 (на неопределённый срок, ст. 209, 621 ГК РФ)	
3	ИП И.	Пр-т Гая (возле трамвайной остановки к/т «Современник»	от 03.06.2003 № 24-1-008868	31.03.2014	19.12.2012- срок не указан; 08.10.2013 - срок не указан;		письмо от 29.10.2013 № 29881-12 (ст. 209, 621, 622 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ)	от 14.11.2013 №31006-12

4	ИП К.	г. Ульяновск, ул. Рябикова, 49а	от 18.02.2010 № 24-3-014942	31.03.2015	от 29.01.2010 № 2454-01- на срок 5 лет		письмо от 16.05.2013 № 11392-12 (не истёк срок действия договора)	
5	ИП Е.	г. Ульяновск, ул. Димитрова, 2	от 09.09.2004 № 24-2-010832	30.06.2007	от 03.07.2012 – срок не указан; 31.05.2013 № 22648-01- срок 5 лет		письмо от 11.08.2011 № 14618-10 (ст. 610, 621 ГК РФ); письмо от 20.07.2012 № 16145-12 (ст. 610, п. 3 ст. 450 ГК РФ); письмо от 21.10.2013 № 29085-12 (ст. 610, 621, 622 ГК РФ)	письмо от 11.11.2013 № 31008-12
6	ИП Б.	Ульяновский район, с. Белый Ключ, ул. Ленина, 42а	от 08.09.2009 № 24-1-014765	до 30.06.2014	от 02.09.2013 – срок не указан		письмо от 02.10.2013 № 27316-12 (ст. 621, 622 ГК РФ)	письмо от 14.11.2013 № 30967-12
7	ИП Е.	г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Южная, южнее жилого дома № 44	от 08.09.2008 № 24-1-14332	до 30.09.2012	от 16.05.2013 № 20036-01- срок 1 год		письмо от 30.07.2013 №; 20177-12); 19.11.2012 № 25660-10 (отказ) (ст. 610, 621, 622 ГК РФ)	
8	ИП Ч.	г. Ульяновск, пр-т Созидателей, остановка «Ротор»	от 05.02.2004 № 24-2-009990	до 31.12.2008, не зарегистрирован в УФРС	27.03.2013 № 4359-4 (перезаключение договора с иным субъектом)		письмо от 15.04.2013 № 8928-12 (не зарегистрирован)	
9	ИП Г.	г. Ульяновск, пр-т Гая, 65	от 02.10.2006 № 24-1-013387	до 30.09.2009	от 12.02.2013 № 5774-01- срок 25 лет	распоряжение от 12.02.2013 № 86 – продлён срок до 15.02.2038 (ст. 22 ЗК РФ, ст. 452 ГК РФ)		
10	ИП Д.	г. Ульяновск, ул. Автозаводская (около дома № 56)	от 24.11.2003 № 24-3-009599	до 30.06.2006	от 18.02.2013 № 6654-01- срок до 30.06.2014	распоряжение от 31.05.2013 № 400 – продлён до 30.06.2014		
11	ИП Г.	п. Пригородный, ул. Фасадная, д. 19а	от 21.11.2005 № 94	до 30.10.2006	от 27.02.2013 № 8637-01- срок не указан		письмо от 26.03.2013 № 7092-12 (несоответствие торгового павильона-торговому киоску)	
12	ООО «ЦУМ»	г. Ульяновск, ул. Карла Маркса (рядом с зданием по ул. Гончарова, 21-А/10)	от 22.04.2004 № 24-4-010288	до 31.03.2014	от 24.09.2013 № 33253- срок 5 лет		письмо от 04.10.2013 № 27644-12 (ст. 621, 622 ГК РФ)	письмо от 11.11.2013 № 30975-12
13	ИП В.	г. Ульяновск, ул. Гончарова, 11 (участок № 6)	от 29.03.2012 № 24-4-169	до 31.12.2012	от 26.02.2013 № 8187-01- срок до 28.02.2018; от 23.10.2013 № 16630-4 - срок 5 лет		письмо от 18.03.2013 № 6000-12; письмо от 08.11.2013 № 30796-12 (ст. 607 ГК РФ, не зарегистрирован)	
14	ИП М.	г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Крымова (юго-восточнее д. 63)	от 28.04.2012 № 24-4-238	20.04.2013	от 13.05.2013 № 6818-04 – срок до 01.08.2014	письмо от 20.05.2013 № 11946-12 (на неопределённый срок ст. 621 ГК)		

						РФ)		
15	ИП С.	г. Ульяновск, пр. Нариманова, 51	от 14.06.2007 № 24-4-013881	до 31.03.2010	09.12- срок 5 лет		письмо от 22.10.2013 № 29216-12 (ст. 610, 621, 622 ГК РФ)	11.11.2013 № 30977-12
16	ИП К.	г. Ульяновск, ул. Бебеля-Гончарова, 26	от 26.07.2004 № 24-4-010642	30.06.2006	от 15.10.2013 № 1 – срок не указан		письмо от 31.10.2013 (ст. 610, 621, 622 ГК РФ)	11.11.2013 № 30973-12
17	ИП Д.	г. Ульяновск, ул. Ленинский район, севернее здания, 11 по ул. Гончарова (участок № 9 по генплану)	от 07.09.2010 № 24-4-159	до 31.12.2012	от 26.10.2013 № 16930-4 – срок 5 лет		письмо от 26.11.2013 № 32720-12 (продлён на неопределенный срок)(ст. 209, 621 ГК РФ)	
18	ИП К.	г. Ульяновск, южнее здания по ул. Льва Толстого, 38	от 26.04.2010 № 24-4-015095	до 31.12.2013	от 31.10.2013 № 44173-01- срок не указан		письмо от 22.11.2013 № 32475-12 (не зарегистрирован договор, ст. 651 ГК РФ)	
19	ИП С.	г. Ульяновск, ул. Робеспьера (около жилого дома № 75)	от 30.08.2004 № 24-4-010786	до 30.09.2006	от 29.05.2013 № 7807-4 – срок 18 месяцев.		письмо от 01.08.2013 № 20551-12 (не зарегистрирован договор, ст. 609 ГК РФ, ст. 26 ЗК РФ)	
20	ООО «Ореол»	г. Ульяновск, 1 пер. Брянский (напротив жилого дома № 50)	24.03.2004 № 24-3-010180	до 31.12.2006	от 18.11.2013 № 46453-01- срок не указан.		письмо от 28.11.2013 № 32952-12 (продлён на неопределенный срок)(ст. 209, 621 ГК РФ)	
21	ИП П.	ул. Жуковского (остановка ул. Жуковского)	от 11.07.2002 № 24-2-007527	не зарегистрирован в УФРС	06.03.2013; от 02.10.2013 № 39841-01 – срок не указан; от 25.12.2013 – срок 10 лет		письмо от 21.10.2013 № 29089-12 (отказ) (ст. 610, 621, 622 ГК РФ); письмо от 17.01.2014 № 846-12 (ст. 209, 621 ГК РФ)	отозван отказ письмом от 11.11.2013 № 31009-12; письмо от 17.01.2014 № 846-12
22	ИП Б.	г. Ульяновск, ул. Рябикова (напротив рынка)	от 25.11.2002 № 24-3-008073		от 04.10.2013 № 34346- срок не указан		письмо от 11.10.2013 № 28321-12 (отказ) (ст. 610, 621, 622 ГК РФ)	письмо от 12.11.2013 № 31247-12
			от 13.03.2014 № 24-3-67			с 10.02.2014 по 10.02.2024		
23	ИП Б.	г. Ульяновск, ул. Промышленная (юго-западнее жилого дома № 81)	от 04.09.2006 № 24-3-013331	30.06.2014	от 04.10.2013 № 34348- срок не указан		письмо от 10.10.2013 № 28153-12 (не истёк срок действия договора)	
24	ИП И.	г. Ульяновск, Московское шоссе, 15	от 22.01.2004 № 24-5009924	31.12.2006	от 19.02.2013 № 1695-01 – новый договор до 31.03.2018	Постановление от 10.04.2013 № 1495 на срок до 31.03.2018. Договор от 17.04.2013 ; 24-3-129		
25	ЗАО «Универсалстрой»	г. Ульяновск, ул. Бебеля, 1-б	01.04.2010 № 02/24-713	до 03.01.2011	от 15.07.2013 3 28581-01	Распоряжение от 30.07.2012 № 553 на срок до 20.12.2014		
26	ИП Ф.	г. Ульяновск, севернее здания № 11, ул. Гончарова (участок № 7 по	06.09.2010 № 24-4-154	до 10.02.2011	от 07.06.2013 № 20145 – срок до 30.06.2018	Распоряжение от 02.07.2013 № 475 на срок до 30.07.2014		

27	ООО «ЦУМ»	генплану) г. Ульяновск, севернее здания № 21, ул. Гончарова	10.10.2005 № 24-4- 012364	31.03.2010	от 06.05.2013 № 18627-01 – срок 5 лет	Распоряжение от 29.05.2013 № 397 на срок до 31.04.2014		
28	ОАО «Роспечать»	Пр-т Ленинского Комсомола, юго- восточнее жилого дома № 32	12.04.2006 № 24-2- 012988	30.09.2009	от 16.01.2013 № 1202-01 – срок 5 лет		от 04.02.2013 № 1983-12 (отсутствует киоск на предоставленном киоске)	
29	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, б-р Киевский (западнее жилого дома № 9)	от 06.04.2006 № 24-2- 012976	30.12.2010	от 16.01.2013 № 1204-01 – срок 5 лет	распоряжение от 06.03.2013 № 147, срок до 06.03.2018		
30	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, пр-т Генерала Тюленева (северо-восточнее дома № 3)	от 12.04.2006 № 24-2- 012994		от 16.01.2013 № 1203-01 – срок 5 лет	распоряжение от 06.03.2013 № 147, срок до 06.03.2018		
31	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Врача Сурова (с юго-восточной стороны жилого дома № 1а)	от 06.04.2006 № 24-2- 012974		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 30.04.2018		
32	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, пр-т Генерала Тюленева (юго-восточнее жилого дома № 1)	от 06.04.2006 № 24-2- 012975		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 30.04.2018		
33	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, пр-т Туполева, 1	от 12.04.2006 № 24-2- 012992		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 30.04.2018		
34	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Самарская (напротив жилого дома № 16а)	от 19.10.2006 № 24-3- 013416		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 31.01.2018		
35	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Гагарина-Орлова	от 27.01.2006 № 24-4- 012767		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 31.01.2018		
36	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, на пересечении ул. Розы Люксембург и Л.Шевцовой	от 27.01.2006 № 24-4- 012765		от 21.02.2013 № 7699-01- срок 5 лет	распоряжение от 17.04.2013 № 283, срок до 31.01.2018		
37	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул.Радищево, 66	от 16.02.2006 № 24-4- 012853		от 23.01.2013 № 2355-01- срок 5 лет	распоряжение от 06.03.2013 № 143, срок до 31.12.2017		
38	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, пер. Комсомольский	от 27.01.2006 № 24-4- 012762		от 15.01.2013 № 944-01- срок 5 лет	распоряжение от 06.03.2013 № 143, срок до 31.12.2017		
39	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Камышинская	от 17.10.2006 № 24-3- 013409		от 27.12.2012 № 39144-01- срок 5 лет	распоряжение от 07.02.2013 № 68, срок до 31.12.2017		
40	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Терешковой ул. Октябрьской	от 02.05.2006 № 24-3- 013025		от 27.12.2012 № 39138-01- срок 5 лет	распоряжение от 07.02.2013 № 68, срок до 31.12.2017		
41	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Шолмова	от 06.04.2006 № 24-3- 012973		от 27.11.2012 № 42124- срок 5 лет	распоряжение от 12.03.2013 № 177, срок до 31.12.2017		
42	ОАО «Роспечать»	г. Ульяновск, ул. Рябикова (северо- западнее жилого дома 77)	от 16.02.2006 № 24-3- 012860		от 16.01.2013 № 1201-01 – 15 лет	распоряжение от 12.03.2013 № 177, срок до 31.12.2017		
43	ООО «Симбирская визитка»	г. Ульяновск, юго- восточнее торгового центра «Альянс» по ул. РЯБИКОВОЙ, 70	от 19.06.2013 № 24-3- 193	до 30.06.2016 (доп. согл.)				
44	ООО «Универсалстрой»	г. Ульяновск, северо- восточнее торгового центра «Альянс Свияга» по ул. Хо Ши Мина, 19		до 06.08.2016 (доп. согл.)				
			от			распоряжение		

45	ИП Г.	ул. Локомотивная, 79	24.11.2003 № 24-1-009601		28.02.2013 № 8867-01	от 06.03.2013 № 142 до 07.03.2038 (ст. 22 ЗК РФ, ст. 452 ГК РФ)			
46	ООО «Универсалстрой»	г. Ульяновск, прилегающий к земельному участку по ул. Полбина, 50, в	от 19.01.2005 № 24-3-011333	01.07.2014 (доп.согл.)					
		Засвияжском районе							
Итого							отказано: 9		

П. 1 ст. 610 ГК РФ установлено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Из анализа указанной информации можно сделать вывод, что Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска в независимости от того, указан ли в уведомлении Арендатора срок, на который испрашивается продление срока действия договора аренды земельного участка, принимаются различные решения, а именно:

ИП Ф., ООО «ЦУМ», ОАО «Роспечать» (шесть договоров аренды) срок действия договора аренды земельного участка продлен на срок, меньший, чем испрашивался заявителями;

ИП Г., ИП Д., ИП И., ОАО «Роспечать» на срок, который в уведомлении ими был указан (ИП Г.- до 15.02.2013, ИП Д. до 30.06.2014, ИП И.- до 31.03.2018, ОАО «Роспечать» по 11 договорам аренды земельных участков срок продлен на 5 лет).

По результатам рассмотрения заявлений ИП П. (письмо от 25.12.2013), ИП М., ИП Е., ИП Е., ООО «ЦУМ», ИП М., ИП С., ИП Д., ИП С., в уведомлении которых был указан срок аренды, Комитет отказал указанным субъектам в продлении срока действия договора аренды со ссылкой на ст.610, 621, 622 ГК РФ.

ИП К., в уведомлении которой также указан срок аренды, Комитет отказал в продлении срока действия договора аренды земельного участка, в связи с тем, что срок действия договора не истек.

ИП В. Комитет отказал в продлении срока действия договора аренды земельного участка на основании ст. 607 ГК РФ, т.к. договор аренды не зарегистрирован (т.е. является незаключенным).

Из копий ряда заявлений лиц, обращавшихся в Администрации г. Ульяновска, следует, что в заявлениях: ЗАО «Универсалстрой», ИП Г., срок аренды не указан. Однако указанным лицам срок действия договора аренды земельного участка Комитетом продлен на определенный срок: ЗАО «Универсалстрой» на срок до 20.12.2014 (договор аренды земельного участка от 01.04.2010 № 02/24-713), ИП Г.- до 07.03.2038.

Кроме того, ряду субъектов, в заявлении которых срок аренды также не был указан, а именно: ИП И., ИП Б., ИП К., ИП К., ООО «Ореол», ИП П. (письмо от 02.10.2013 № 39841-01), ИП Б. (письмо от 04.10.2013 № 34346) Комитетом было отказано в продлении срока действия договора аренды со ссылкой на ст.610, 621, 622 ГК РФ.

ИП Б., в уведомлении от 04.10.2013 (№ 34348) которой не указан срок аренды, Комитет отказал в продлении срока действия договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Промышленная (юго-западнее жилого дома № 81, в связи с тем, что срок действия договора не истек.

ИП Г., в уведомлении от 27.02.2013 (№ 8637-01) которой не указан срок аренды, Комитет отказал в продлении срока действия договора аренды земельного участка, в связи с несоответствием вида разрешенного использования земельного участка, а именно: расположен торговый павильон вместо торгового киоска.

Следует отметить, что 13.03.2014 между КУГИЗ Администрации г. Ульяновска и ИП Б. заключен новый договор аренды земельного участка от 13.03.2014 № 24-3-66, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Рябикова (напротив рынка).

13.03.2014 между КУГИЗ Администрации г. Ульяновска и ИП Ал. заключен новый договор аренды земельного участка от 13.03.2014 № 24-3-67, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, на автобусной остановке «Универсам» по ул. Камышинской (участок №2)

При этом письмом от 12.11.2013 № 31247-12 ИП Б., письмом КУГИЗ Администрации г. Ульяновска от 12.11.2013 № 31322-012 ИП А. срок действия договора аренды указанных земельных участков продлялись на неопределенный срок.

Кроме того, ООО «Симбирская визитка» предоставлен в аренду земельный участок сроком до 30.06.2023 на основании договора аренды земельного участка от 19.06.2013 № 24-3-193. Дополнительным соглашением от 06.09.2013 к указанному договору срок аренды участка установлен до 30.06.2016.

На заседаниях Комиссии представителем КУГИЗ Администрации г. Ульяновска пояснено, что в адрес лиц, которым было отказано в продлении срока действия договора аренды земельного участка на основании ст. 610, 621, 622 ГК РФ, КУГИЗ Администрации г. Ульяновска направлено письмо от отзыве ранее направленных уведомлений, содержащих такой отказ. Договоры считаются заключенными на неопределенный срок (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Ульяновским УФАС России запрашивались у КУГИЗ Администрации г. Ульяновска копии указанных писем и доказательства их направления в адрес субъектов.

Однако доказательства направления писем в адрес Ульяновского УФАС не представлены. В письменных пояснениях от 13.02.2014 № 1081 КУГИЗ Администрации г. Ульяновска сообщено, что письма направлялись простыми письмами.

Следует отметить, что в адрес Ульяновского УФАС России также не представлены копии писем об отзыве направленных уведомлений, содержащих отказ в продлении срока действия договора аренды земельного участка, направленных КУГИЗ Администрации г. Ульяновска в адрес: ИП Е., ИП В., ИП М., ИП С.

В силу п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или 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 (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), в частности запрещаются: создание дискриминационных условий.

Согласно п. 8 ст. 4 Закона «О защите конкуренции» дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Из приведенных норм права следует, что действия КУГИЗ Администрации Ульяновска по отказу в продлении договоров аренды на определённый срок одним субъектам, имеющим преимущественное право на заключение нового договора аренды или его продление в силу ст. 621 ГК РФ, и продлению срока действия договора аренды земельного участка другим субъектам на определённый срок, имеющим такое же преимущественное право, свидетельствуют о создании дискриминационных условий и нарушают принцип запрета необоснованных предпочтений, поэтому не соответствует пункту 8 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Кроме того, субъекты, в уведомлении которых не указан срок аренды, и по результатам рассмотрения заявления которых срок действия договора аренды земельного участка продлён на определённый срок, находятся перед другими субъектами, указавшими такой срок, и которым было отказано в продлении срока действия договора аренды земельного участка, в наиболее выгодных условиях. Субъекты, которым было отказано в продлении срока действия договора аренды земельного участка, также имели преимущественное право на заключение нового договора аренды или его продление в силу ст. 621 ГК РФ.

Таким образом, действия КУГИЗ Администрации г. Ульяновска, выразившиеся:

в создании дискриминационных условий путём продления с отдельными заявителями договоров аренды земельных участков под временными сооружениями в соответствии с полученными заявлениями на определённый срок и продления иным заявителям договоров аренды земельных участков под временными сооружениями на неопределённый срок при наличии заявления о продлении на определённый срок, нарушают п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2) Ульяновским УФАС России установило, что письма об отзыве направленных уведомлений, содержащие отказ в продлении срока действия договора аренды земельного участка, направлены КУГИЗ Администрации г. Ульяновска в адрес заявителей, в связи с тем, что в настоящее время в г. Ульяновске разрабатывается Концепция развития сферы «малой торговли» в г. Ульяновске.

О данном факте КУГИЗ Администрации г. Ульяновска сообщается в письмах: ИП П. (письмо от 11.11.2013 № 31009-12; письмо от 17.01.2014 № 846-12), ИП У. (письмо от 11.11.2013 № 30998-12); ИП А. (письмо от 12.11.2013 № 31244-012); ИП М. (письмо от 11.11.2013 № 30958-12); ИП Е. (письмо от 11.11.2013 № 31008-12); ИП Б. (письмо от 14.11.2013 № 30967-12); ООО «ЦУМ» (письмо от 11.11.2013 30975-12); ИП С. (11.11.2013 № 30977-12); ИП К. (письмо от 11.11.2013 № 30973-12; 06.12.2013 № 33783-12); ИП Д. (письмо от 26.11.2013 № 32720-12); ООО «Ореол» (письмо от 28.11.2013 № 32952-12); ИП Б. (письмо от 12.11.2013 № 31247-12) .

Следует отметить, что в письме от 17.01.2014 № 846-12, направленного КУГИЗ Администрации г. Ульяновска в адрес ИП П., прямо указано на то, что решение о предоставлении участка на определённый срок может быть принято после окончания разработки указанной Концепции.

Установлено, что Постановлением администрации г. Ульяновска от 31.10.2013 № 4726 утверждён состав Рабочей группы по разработке концепции и рассмотрения проблемных вопросов развития «малой» торговли в г. Ульяновске. В состав Рабочей группы входят следующие подгруппы:

- по инвентаризации нестационарных торговых объектов;
- по разработке схемы размещения нестационарных торговых объектов в Комитете по развитию предпринимательства, потребительского рынка и защите прав потребителей администрации г. Ульяновска;
- по внешнему (архитектурному) облику нестационарных торговых объектов.

Рабочей группой разрабатывается Концепция развития сферы «малой торговли».

По состоянию на 12.02.2014 проект концепции направлен на правовую экспертизу в государственно – правовой департамент Правительства Ульяновской области, в Правовой комитет администрации г. Ульяновска, а также в прокуратуру Ленинского района г. Ульяновска для проведения предварительной антикоррупционной экспертизы.

Положения данной концепции распространяются на отношения, связанные с размещением временных стационарных объектов в части требований к внешнему виду, процедуры оформления земельных правовых документов.

Положения данной концепции не распространяются на отношения, связанные с размещением нестационарных объектов:

- находящихся на территориях рынков;
- при проведении праздничных, общественно-политических, культурно-массовых и спортивно-массовых мероприятий, имеющих краткосрочный характер, при проведении выставок-ярмарок, ярмарок.

Концепцию планируется утвердить постановлением Главы администрации г. Ульяновска.

В соответствии с пунктами 25, 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации

местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится организация благоустройства и озеленения территории городского округа; утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории и пр.

Во исполнение и развитие данных положений федерального закона органами местного самоуправления муниципального образования «город Ульяновск» приняты Правила землепользования и застройки в городе Ульяновске, утвержденные решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90 (далее – Правила землепользования и застройки).

Статьей 34 Земельного кодекса РФ и ст. 15 Правил землепользования и застройки МО «город Ульяновск», утвержденных решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90, предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством.

Данный перечень является исчерпывающим и не содержит оснований для отказа в предоставлении земельного участка по причине разработки Концепции развития сферы «малой торговли» в г. Ульяновске. Данное требование может привести к нарушению прав индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Таким образом, действия КУГИЗ Администрации г. Ульяновска, выразившиеся:

в отказе в продлении срока действия договора аренды земельного участка по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, нарушают п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондом, Центральному банку 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), в частности запрещаются: необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

По результатам рассмотрения материалов дела № 10414/04-2013 Комиссия приняла решение о выделении из данного дела в отдельные производства дела в отношении:

- ИП Н., ООО «Опора-Ульяновск», в связи с тем, что установила факт обращения указанных субъектов в адрес органов местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, в рамках ст. 34 ЗК РФ и ст. 15 Правил землепользования и застройки в городе Ульяновске, утвержденных решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90;

-ИП У., в связи с тем, что установила факт обращения указанного субъекта в адрес органов местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства торгового объекта из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в рамках ст. 30 ЗК РФ.

В рамках же рассмотрения дела № 10414/04-2013 исследовались обстоятельства отказа органов местного самоуправления в продлении срока действия уже заключенного договора аренды земельного участка.

Комиссия усматривает признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска по отказу ИП У., ИП Н. в предоставлении земельного участка.

Также Комиссия усматривает признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях Главы г. Ульяновска по отказу ООО «Опора-Ульяновск» в предоставлении земельного участка.

Наличие указанных признаков нарушения антимонопольного законодательства, является достаточным для выделения дел в отдельные производства.

Рассмотрение данных дел в отдельном производстве будет способствовать полному, всестороннему и объективному рассмотрению выделенных дел.

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 Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска, выразившиеся в создании дискриминационных условий путём продления с отдельными заявителями договоров аренды земельных участков под временными сооружениями в соответствии с полученными заявлениями на определённый срок и продления иным заявителям договоров аренды земельных участков под временными сооружениями на неопределённый срок при наличии заявления о продлении на определённый срок, нарушением п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска, выразившиеся в отказе в продлении срока действия договора аренды земельного участка по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, нарушением п. 2 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выделить в отдельные производства дела в отношении:

- ИП У. по факту отказа Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска в предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Ульяновск, пр-т Гая, жилого дома № 51;

- ИП Н. по факту отказа Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска в предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: г. Ульяновск, юго-восточнее жилого дома № 71 по пр. Нариманова;

- ООО «Опора-Ульяновск» по факту отказа Главы г. Ульяновска в предоставлении земельных участков, расположенных по адресам:

- г. Ульяновск, Засвияжский район, южнее здания № 19 по ул. Камышинской, участок № 1; . Ульяновск,

- г. Ульяновск, Засвияжский район, севернее строения № 22, корпус 1, по пр-ту 50-летия ВЛКСМ;

- г. Ульяновск, Засвияжский район, южнее здания № 19 по ул. Камышинской, участок № 3.

4. Выдать Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для возбуждения дела по статье 14.9 КоАП РФ.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19,5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.