

РЕШЕНИЕ

Дело № 5/05-АМЗ-2015

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 07 апреля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 21 апреля 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 Прокуратуры г.Новочебоксарск Чувашской Республики: «...»,

представителей администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики: «...»

представителя Общества с ограниченной ответственностью «Райский уголок» (заинтересованного лица): «...», действующего по доверенности от 19.02.2015 №1,

рассмотрев дело № 5/05-АМЗ-2015, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики (адрес: Чувашская Республика, г.Новочебоксарск, ул.Винокурова, д.14),

УСТАНОВИЛА:

Согласно акту проверки от 19.12.2014 №49 Чувашским УФАС России в рамках проведенной плановой проверки деятельности администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики (далее – администрация г.Новочебоксарск, администрация) выявлены признаки нарушения органом местного самоуправления антимонопольного законодательства при предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117.

Так, постановлением администрации г.Новочебоксарск от 18.08.2011 №705 ООО «Райский уголок» утвержден акт выбора земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка от 01.04.2011 №4 площадью 1,8 га для строительства оздоровительной базы отдыха с западной стороны территории санатория «Салампи» по ул. Набережная, 40.

На основании указанного постановления и в соответствии с заявлением ООО «Райский уголок» от 15.11.2011 данному обществу из земель населенных пунктов на праве аренды сроком на 3 года предоставлен земельный участок, расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010104, площадью 1,8000 га для строительства оздоровительной базы. Однако публичного информирования в средствах массовой информации о предстоящем предоставлении указанного земельного участка администрацией г.Новочебоксарск не осуществлено.

Наряду с изложенным, в Чувашское УФАС России поступили материалы проверки Прокуратуры г.Новочебоксарск Чувашской Республики, в которых содержатся аналогичные выводы о наличии в действиях администрации г.Новочебоксарск при предоставлении рассматриваемого земельного участка ООО «Райский уголок» признаков нарушения действующего законодательства.

Письмом от 29.01.2015 №0053 администрация г.Новочебоксарск сообщила, что нарушение процедуры предоставления ООО «Райский уголок» земельного участка устранено путем отмены постановлением от 23.01.2015 №12 постановления администрации г.Новочебоксарск от 02.12.2011 №1086 и прекращения договора №43 аренды земельного участка г.Новочебоксарск от 16.05.2013.

Представитель Прокуратуры г.Новочебоксарск в заседании Комиссии пояснил, что поскольку при предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка администрацией не осуществлялось публичное информирование о его предстоящем предоставлении, могли быть нарушены права неопределенного круга лиц, возможно имеющих намерение получить право аренды в отношении предоставляемого земельного участка.

Представители администрации г.Новочебоксарск пояснили, что в связи с неосуществлением публичного информирования о предстоящем предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117, администрация постановлением от 23.01.2015 №12 отменила постановление о предоставлении рассматриваемого земельного участка.

В заседании Комиссии представитель ООО «Райский уголок» пояснил, что общество не обладает доказательствами осуществления администрацией г.Новочебоксарск при предоставлении ему земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117 публикации о его предстоящем предоставлении.

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

Постановлением администрации г.Новочебоксарск от 18.08.2011 №705 ООО «Райский уголок» утвержден акт выбора земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка от 01.04.2011 №4 площадью 1,8 га для строительства оздоровительной базы отдыха с западной стороны территории санатория «Салампи» по ул. Набережная, 40.

На основании указанного постановления и в соответствии с заявлением ООО «Райский уголок» от 15.11.2011 постановлением администрации г.Новочебоксарск от 02.12.2011 №1086 данному обществу из земель населенных пунктов на праве аренды сроком на 3 года предоставлен земельный участок,

расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010104, площадью 1,8000 га для строительства оздоровительной базы.

В последующем между Управлением имущественных и земельных отношений администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики и ООО «Райский уголок» заключен договор аренды земельного участка №63 от 22.12.2011, предметом которого является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:02:010104:117 площадью 1,8000 га для строительства оздоровительной базы отдыха в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010104 сроком с 22.12.2011 по 01.12.2014.

Наряду с указанным договором, между Управлением имущественных и земельных отношений администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики и ООО «Райский уголок» заключен договор аренды земельного участка №43 от 16.05.2013, предметом которого также является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 21:02:010104:117 площадью 1,8000 га для строительства оздоровительной базы отдыха в юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010104 сроком с 01.05.2012 по 30.04.2015.

Согласно информации, представленной администрацией г.Новочебоксарск письмами от 11.12.2014, от 18.12.2014, публичное информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц (в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельного участка) при предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка для строительства оздоровительной базы не осуществлялось.

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

В силу [части 1 статьи 30](#) ЗК РФ 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 была 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 предусматривали 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 подлежало 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.

При таких обстоятельствах в связи с отсутствием публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка для строительства объекта нежилого назначения потенциальные желающие на получение права аренды указанного земельного участка для строительства не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

Таким образом, действия администрации г.Новочебоксарск по предоставлению ООО «Райский уголок» 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 хозяйствующему субъекту возможности осуществления строительства на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры (без проведения торгов либо публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка) создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ООО «Райский уголок» поставлено в неравные, более выгодные условия на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг), обеспечивающие возможность осуществления строительства на таком земельном участке, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Комиссия Чувашского УФАС России не установила факта осуществления администрацией г. Новочебоксарск при заключении договоров аренды от 22.12.2011 №63 и от 16.05.2013 №43 публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117.

При этом согласно письму Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике от 23.01.2015 №21/000/008/2015-300 ООО «Райский уголок» не обладает правами на объекты недвижимого имущества (в том числе на здания, строения, сооружения), находящиеся на вышеуказанных земельных участках, в связи с чем у общества не имелось исключительного права на приобретение указанного земельного участка.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства объекта в целях 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.Новочебоксарск по заключению договоров аренды земельных участков без проведения публичных процедур, предусмотренных статьей 30 ЗК РФ, могли привести к ограничению конкуренции.

Таким образом, действия администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики по предоставлению ООО «Райский уголок» земельного участка для строительства оздоровительной базы без надлежащего осуществления публичных процедур создают возможность для ООО «Райский уголок» в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг).

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики по предоставлению ООО «Райский уголок» земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117 без надлежащего осуществления публичных процедур, создающими на рынке инвестиционно-строительных работ (услуг) такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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

Комиссией установлено, что постановлением от 23.01.2015 №12 администрацией г.Новочебоксарск отменено постановление от 02.12.2011 №1086 «О предоставлении ООО «Райский уголок» земельного участка в аренду для строительства оздоровительной базы с юго-восточной части кадастрового квартала 21:02:010104». Кроме того, указанным постановлением Управлению имущественных и земельных отношений администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики поручено обеспечить расторжение с ООО «Райский уголок» договора аренды

земельного участка от 16.05.2013 №43 и прекращение права аренды земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что 16.05.2013 между Управлением имущественных и земельных отношений администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики и ООО «Райский уголок» заключен договор аренды рассматриваемого земельного участка, который зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 18 июля 2013 года.

С момента заключения (регистрации) договоров аренды земельных участков между Обществом и администрацией возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенными земельными участками, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

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

РЕШИЛА:

1.Признать действия администрации г.Новочебоксарск Чувашской Республики по предоставлению ООО «Райский уголок» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:02:010104:117 без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей в период предоставления земельного участка, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.