

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/15-2325/2023

Резолютивная часть решения оглашена 21.03.2024
Новосибирск

г.

В полном объеме решение изготовлено 25.03.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело № 054/01/15-2325/2023 возбужденное 02.02.2024 по признакам нарушения мэрией г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя мэрии г. Новосибирска – <...> (представитель по доверенности № 01/40/08230 от 27.12.2023 г.),

в отсутствие Митрофанова Е.Б., надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения антимонопольного дела,

УСТАНОВИЛА:

18.08.2023 в Новосибирское УФАС России поступило обращение Митрофанова Е.Б. (вх. № 15048/23 от 18.08.2023 г.) об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по ул. В. Высоцкого в Октябрьском районе с «для строительства здания культурно-досугового назначения» на «культурное развитие (3.6); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м с культурно-досуговым центром» и внесении изменений в договор аренды земельного участка № 132917р от 26.06.2020 г.

По результатам рассмотрения обращения Е.Б. Митрофанова, Новосибирским УФАС России на основании пункта 3 части 8 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о выдаче мэрии г. Новосибирска предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

20.11.2023 Новосибирское УФАС России выдало мэрии г. Новосибирска предупреждение №054/01/15-2325/2023 о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно, принятия мер по расторжению дополнительного соглашения № 1 от 09.08.2021 к договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 26.06.2020 № 132917р либо путем объявления торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, в срок до 20.01.2024.

Мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений не исполнила предупреждение Новосибирского УФАС России.

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.

Руководствуясь статьей 39.1, статьей 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска возбуждено дело №054/01/15-2325/2023 от 20.02.2024 о нарушении антимонопольного законодательства.

Мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений представила следующие пояснения (вх. № 703-ЭП/24 от 17.01.2024 г., № 761/24 от 18.01.2024 г.)

В соответствии с пп. 16 п. 2. статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка взамен земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд.

Земельный участок с кадастровым номером <...> площадью 2542 кв.м был предоставлен ООО «АЙРОН» по договору аренды от 26.06.2020 № 132917р сроком до 09.04.2028. Данный договор был заключен соответствии с пп. 16 п. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, соглашением об изъятии земельного участка для муниципальных нужд от 29.05,2020 № 21.

09.08.2021 было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 26.06.2020 № 132917р об изменении вида разрешенного использования.

Впоследствии указанный земельный участок был передан в собственность ООО «Успех» по договору купли-продажи от 09.06.2023 № 21034 в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса РФ как собственнику расположенного на нем здания.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

29.05.2020 между городом Новосибирском и обществом с ограниченной ответственностью «АЙРОН» подписано соглашение № 21 об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, согласно которому мэрия города Новосибирска изымает у Арендатора принадлежащий ему на праве аренды земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Зорге, площадью 2706 кв. м, к/н <...>. В обмен ООО «АЙРОН» передается на праве аренды земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство здания культурно-досугового назначения, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, площадью 2542 кв.м, к/н: <...>. Изъятие земельного участка производится для цели: размещение объектов капитального строительства (объекты дошкольного, начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования). В пределах переданного ООО «АЙРОН» земельного участка расположен объект недвижимости с к/н <...> – теплотрасса от ЦТП о32 ул. В. Высоцкого, (/3), находящийся в муниципальной собственности города Новосибирска и закрепленный на праве хозяйственного ведения за МУП «Энергия». Права на указанный объект недвижимости ООО «АЙРОН» не передаются.

26.06.2020 между мэрией города Новосибирска, от имени которой действовал департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «АЙРОН» заключен договор № 132917р, согласно которому в соответствии с п.п. 16 п. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, соглашением об изъятии земельного участка для муниципальных нужд от 29.05.2020 № 21 мэрией города Новосибирска, от имени которой действовал департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска был передан ООО «АЙРОН» в аренду для строительства земельный участок из земель населенных пунктов с к/н <...>, площадью 2542 кв. м по ул. В. Высоцкого (п. 1.1). Виды разрешенного использования под строительство здания культурно-досугового назначения (п. 1.2). Срок действия договора с 26.06.2020 по 09.04.2028 г. (п. 1.3).

Протоколом земельной комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска от 03.06.2021 года № 476 изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> по ул. В. Высоцкого в Октябрьском районе с «для строительства здания культурно-досугового назначения» на «культурное развитие (3.6); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м с культурно-досуговым центром».

09.08.2021 между сторонами заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 26.06.2020 № 132917р о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 132917р от 26.06.2020 г.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> площадью 2542 кв.м, расположенного по ул. Высоцкого в пределах Октябрьского района города Новосибирска, в соответствии с протоколом комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска от 03.06.2021 года № 476, без проведения торгов на

право заключения договора аренды земельного участка, может привести к ограничению конкуренции, следовательно, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом мэрией города Новосибирска дополнительно представлена следующая информация.

20.09.2021 года мэрия города Новосибирска выдала ООО «Айрон» разрешение на строительство № 54-Ru54303000-195-2021 о разрешении строительства магазина с культурно-досуговым центром. Срок действия разрешения – до 20.05.2023 г.

08.06.2022 года мэрия города Новосибирска выдала ООО «Айрон» разрешение на строительство № 54-Ru54303000-195-2021 от 20.09.2021 с изменениями - № 54-Ru54303000-195и-2022.

21.07.2022 мэрия города Новосибирска выдала ООО «Айрон» разрешение № 54-Ru54303000-82-2022 на ввод объекта в эксплуатацию построенного «Магазин с культурно-досуговым центром», расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, на земельном участке с к/н <...>, площадью 2542,0 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-74147450 от 14.03.2024 г., указанному магазину с культурно-досуговым центром присвоен кадастровый номер <...>, присвоен адрес: г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, здание 41а.

09.06.2023 между мэрией города Новосибирска, от имени которой действовал департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «Успех» заключен договор № 21034 купли-продажи земельного участка, согласно которому мэрией города Новосибирска, от имени которой действовал департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска передан в собственность ООО «Успех» земельный участок из земель населенных пунктов площадью 2 542 кв. м, с к/н <...>. Вид разрешенного использования з/у: культурное развитие (3.6) – дома культуры; магазины (4.4) – объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. метров. Согласно п. 1.2 указанного договора на данном з/у расположены следующие объекты недвижимости: нежилое здание – магазин с культурно-досуговым центром с кадастровым номером <...>, площадью 817,2 кв. м по адресу: г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, здание 41а.

Таким образом, земельный участок в настоящее время не находится в собственности мэрии города Новосибирска. Кроме того, исходя из представленных департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска документов, на указанном земельном участке имеется зарегистрированный объект недвижимости.

Согласно п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно п. 4 ст. 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. В силу п. 1 ст. 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п.п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

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 соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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).

Исходя из приведенных положений действующего законодательства земельный участок с к/н <...>, площадью 2542 кв. м по ул. В. Высоцкого г. Новосибирска, с расположенным на нем объектом недвижимости (нежилым зданием – магазином с культурно-досуговым центром с кадастровым номером <...>, площадью 817,2 кв. м по адресу: г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, здание 41а) не может быть

предоставлен на торгах каким-либо лицам.

Следовательно, признаки нарушения антимонопольного законодательства в настоящее время отсутствуют.

Данное обстоятельство является в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь п. 1 ч. 9. ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Производство по делу №054/01/15-2325/2023 прекратить в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

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