РЕШЕНИЕ

г. Чебоксары **Дело № 19/05-АМЗ-2018**

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 25 июня 2019 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 19/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«…»

при присутствии на заседании Комиссии представителей заявителя- ЗАО Фирма «ТЕСС-инжиниринг»:

- «…»;

при отсутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации г. Чебоксары Чувашской Республики;

при присутствии на заседании Комиссии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- «…»

рассмотрев материалы дела № 19/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило заявление ЗАО Фирма «ТЕСС-инжиниринг» от 09.08.2018 (вх. Управления от 09.08.2018 № 05-04/4826) на действия администрации г. Чебоксары Чувашской Республики о нарушении

антимонопольного законодательства, выраженного в незаконном предоставлении земельного участка «…»

По итогам рассмотрения информации, в связи с наличием в действиях администрации г. Чебоксары Чувашской Республики признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженных в предоставлении «…» земельного участка с кадастровым номером 21:01:0109:58, площадью 2257 кв.м, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Гражданская, д.85 «а», Чувашское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» письмом от 14.08.2018 № 05-04/5676 рекомендовало прекратить указанные действия в срок до 03 сентября 2018 года, путем возврата вышеназванного земельного участка в муниципальную казну.

В ответ на выданное предупреждение, письмом от 27.08.2018 № 12835 (вх. Управления от 28.08.2018 № 05-04/5250) администрация г. Чебоксары Чувашской Республики сообщила, что между администрацией г. Чебоксары и ГСК «Колос» был заключен договор аренды земельного участка от 19.05.2008 № 35/1270-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м, для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 27.03.2017.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, гаражного и иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, гараж, либо иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Таким образом, вышеуказанный земельный участок должен предоставляться в аренд} для эксплуатации боксовых гаражей собственникам гаражных боксов.

Согласно пункту 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ в случае, если помещения в здании принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение земельного участка под этим зданием в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ собственники помещений (гаражей) вправе обратиться с заявлением на имя главы администрации города Чебоксары о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок.

«…» письмом от 27.11.2017 № 02 обратился в адрес администрации г. Чебоксары (вх. в адм. № 18935 от 28.11.2017) о предоставлении земельного

участка с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорта по ул. Гражданская, 85а, приложив копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

В последующем, на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ между администрацией г. Чебоксары и Московкиным А.И. заключен договор аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 26.11.2066.

Согласно пункта 1.2. вышеуказанного договора арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей помещений в здании, строении, сооружении.

Статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 30.08.2018 № 86 возбуждено дело № 19/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции).

В производстве Арбитражного суда Чувашской Республики находилось дело № А79-9222/2018 по иску ООО «ТЕСС-инжиниринг» к администрации города Чебоксары о признании договора аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 недействительным.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции

Комиссия может приостановить рассмотрение дела в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии оснований для приостановления рассмотрения настоящего дела до рассмотрения судом спора и вступления в законную силу решения суда.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 23 января 2019 года по делу № А79-9222/2018 ЗАО «ТЕСС-инжиниринг» к администрации города Чебоксары, к индивидуальному предпринимателю «…» о признании договора аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 недействительным отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2019 года по делу № А79-9222/2018 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением о возобновлении производство по делу № 19/05-АМЗ-2018 от 13 июня 2019 года производство по делу № 19/05-АМЗ-2018 возобновлено.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.

Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее- Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание

услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения о которых составляют государственную тайну).

В соответствии с пунктом 4 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;

- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения- отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения;

- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Статья 23 Закона о защите конкуренции закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия:

- возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства;

- выдает в случаях, в Законе о защите конкуренции, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе предупреждает монополистическую деятельность с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального

опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Уполномоченным органом по распоряжению земельными участками, находящимися в ведении муниципального образования города Чебоксары является администрация города Чебоксары.

Мониторинг сайта www.torgi.gov.ru и http://gov.cap.ru/?gov_id=149 (Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом) показал, что информация о торгах на право заключения договоров аренды земельных участков относительно земельного участка с кадастровым номером 21:01:0109:58, площадью 2257 кв.м, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Гражданская, д.85 «а» отсутствует.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской

Федерации член жилищного, гаражного и иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, гараж, либо иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Таким образом, вышеуказанный земельный участок должен предоставляться в аренду для эксплуатации боксовых гаражей собственникам гаражных боксов.

Согласно пункту 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ в случае, если помещения в здании принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение земельного участка под этим зданием в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ собственники помещений (гаражей) вправе обратиться с заявлением на имя главы администрации города Чебоксары о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок.

«…» письмом от 27.11.2017 № 02 обратился в адрес администрации г. Чебоксары (вх. в адм. № 18935 от 28.11.2017) о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорта по ул. Гражданская, 85а, приложив копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимости.

В последующем, на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ между администрацией г. Чебоксары и «…». заключен договор аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 площадью 2257 кв. м. для эксплуатации гаражных боксов для индивидуального автотранспорт по ул. Гражданская, 85 а, сроком до 26.11.2066.

Согласно пункта 1.2. вышеуказанного договора арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей помещений в здании, строении, сооружении.

В производстве Арбитражного суда Чувашской Республики находилось дело № А79-9222/2018 по иску ООО «ТЕСС-инжиниринг» к администрации города Чебоксары о признании договора аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 недействительным.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 23 января 2019 года по делу № А79-9222/2018 ЗАО «ТЕСС-инжиниринг» к администрации города Чебоксары, к индивидуальному предпринимателю «…» о признании договора

аренды земельного участка от 28.12.2017 № 30/1984-МГ с кадастровым номером 21:01:010901:58 недействительным отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2019 года по делу № А79-9222/2018 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В своих решениях суды указывают, что в соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. В силу пункта 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если помещения в здании принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение земельного участка под зданием в общую долевую собственность или в аренду с множественностью на стороне арендатора.

Согласно пункту 1.2 договора аренды земельного участка № 30/1984-МГ от 28.12.2017 арендатор выразил согласие на вступление в договор иных правообладателей помещений в здании, строении, сооружении.

Таким образом, спорный договор заключен в соответствии с требованиями изложенных норм права и не противоречит закону.

Ссылка истца на нарушение администрацией требования пункта 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, обоснованно не принята судом первой инстанции во внимание, поскольку в рассматриваемом случае после заключения оспариваемого договора не происходило образования земельных участков, а происходило уточнение местоположения смежной границы земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:010901:58 и 21:01:010901:59, которое не привело к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Судом установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 21:01:010901:58 и 21:01:010901:59 образованы при разделе земельного участка с кадастровым номером 21:01:010901:003, который изначально

предназначался для строительства, обслуживания, организации подъездных путей ГСК «Колос», а не ЗАО Фирма "ТЕСС-инжиниринг".

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).

В рассматриваемом случае, действия сторон не привели к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии) является основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с изложенным, наличием судебного акта, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 48, статьей 49

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дело № 19/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики (428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Маркса д. 36, ИНН 2126003194, ОГРН 1022101150037), производством прекратить.

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.