

РЕШЕНИЕ

№054/01/15-2272/2023

Резолютивная часть решения оглашена 28.05.2024

г. Новосибирск

В полном объеме решение изготовлено 31.05.2024

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

<...> , председатель Комиссии;

<...> , член Комиссии,

<...> , член Комиссии,

рассмотрев дело №054/01/15-2272/2022 от 15.01.2024, возбужденное в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (<...>) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителей мэрии г. Новосибирска <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), представителя ООО «КПД-Газстрой», ООО «Специализированный застройщик ДСК КПД – Газстрой» <...> (по доверенностям), в отсутствие представителя заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

16.08.2023 в Новосибирское УФАС России поступило обращение <...> (вх. №14810/23) о неправомерном изменении мэрией г. Новосибирска вида разрешенного использования земельных участков.

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 №054/01/15-2272/2023 от 13.11.2023.

Для исполнения предупреждения Новосибирского УФАС России №054/01/15-2272/2023 от 13.11.2023, мэрии г. Новосибирска необходимо в срок до 22.12.2023 совершить действия, направленные на направленных на обеспечение конкуренции, в том числе принятия мер по расторжению дополнительного соглашения №7 от 19.04.2022 к договору аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 04.08.2011 №107581 либо путем объявления торгов на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:062540:306. 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 №2 от 15.01.2024 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела №054/01/15-2272/2023 о нарушении антимонопольного законодательства.

Мэрия г. Новосибирска представила следующие пояснения (вх.№3386/24 от 27.02.2024).

Земельный участок с кадастровым номером <...> площадью <...> кв.м, разрешенным использованием: многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного типов), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными: помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, автостоянками; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; трансформаторные подстанции был передан ООО «КПД-Газстрой» в аренду по договору аренды <...> сроком до 04.08.2017.

Впоследствии данный договор был возобновлен на неопределенный срок в соответствии со ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

Из указанного земельного участка был образован земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв. м, разрешенным использованием: автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), ставший в дальнейшем объектом данного договора на основании дополнительного соглашения от 02.04.2013 № 1 к договору аренды земельного участка аренды от 04.08.2011 № 107581т.

Согласно постановлению мэрии города Новосибирска от 04.02.2013 №907 «Об утверждении состава и Положения о комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска» (далее - комиссия) к функциям комиссии относится решение вопросов, связанных с землепользованием и осуществлением градостроительной деятельности.

03.02.2022 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска было принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> на «среднеэтажная жилая застройка (2.5).

- многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет

более 20% общей площади помещений дома; коммунальное обслуживание (3.1) - объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров».

19.04.2022 заключено дополнительное соглашение № 7 к договору аренды земельного участка <...> об изменении вида разрешенного использования.

Таким образом, разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером <...> приведено в соответствии с разрешенным использованием исходного земельного участка с кадастровым номером <...>, в связи с чем нарушения земельного законодательства при заключении дополнительного соглашения № 7 к указанному договору аренды не усматриваются.

Мэрия г. Новосибирска представила акт осмотра земельного участка с кадастровым номером <...>, согласно которому в границах указанного земельного участка объекты недвижимого имущества отсутствуют. Имеется котлован и свайное поле. На земельном участке ведутся строительные работы, размещен башенный кран и сваезабивная установка. Земельный участок огорожен. Имеется КПП. Доступ ограничен.

ООО «КПД-Газстрой» представило следующие пояснения (вх. №3376-ЭП/24 от 27.02.2024).

В 2011 г. между ООО «КПД-Газстрой» и Мэрией г. Новосибирска на основании протокола о результатах аукциона №248 от 02.08.2011 г. был заключен договор аренды №<...> (далее по тексту - «Договор аренды») в отношении земельного участка с кадастровым номером: <...> площадью <...> кв.м., расположенного в пределах <...> района города Новосибирска, с видом разрешенного использования: многоквартирные средне- и многоэтажные дома (секционного, галерейного, коридорного типов), в том числе со встроенно-пристроенными помещениями; общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, автостоянками; стоянки для автомобилей наземного открытого и закрытого типов; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; трансформаторные подстанции.

Первоначальный вид разрешенного использования земельного участка, обозначенный на торгах, предусматривал широкий перечень альтернативных видов использования, с возможностью строительства, в том числе, и магазинов, и многоквартирных домов.

В 2013 г. земельный участок с кадастровым номером: <...> был разделен на 11 отдельных земельных участков (Постановление Мэрии города Новосибирска от 26.03.2013 г. №2920 «Об образовании земельных участков в Ленинском районе»). Каждому из вновь образованных участков был установлен вид разрешенного использования исходя из перечня видов использования, предусмотренного в первоначальном виде разрешенного использования. Данные изменения были оформлены путем заключения дополнительных соглашений №№1,2 к Договору

аренды.

По мере освоения земельных участков отдельные участки исключались из Договора аренды. К 2017 году в аренде у ООО «КПД-Газстрой» по рассматриваемому Договору остался только один земельный участок с кадастровым номером: <...> площадью <...> кв.м, с видом разрешенного использования: автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов).

Из-за отсутствия спроса на платные парковочные места в автостоянках закрытого типа, в 2018 г. было принято решение о строительстве на земельном участке с кадастровым номером: <...> магазина вместо автостоянки. Поскольку первоначальный вид разрешенного использования предоставленного на торгах земельного участка предусматривал возможность строительства магазина - в вид разрешенного использования были внесены соответствующие дополнения (Выписка №7.4 из протокола от 22.11.2018 №445, Дополнительное соглашение №6 от 26.02.2019 г. к Договору аренды №107581т от 04.08.2011).

Однако из-за отсутствия необходимого финансирования в строительстве магазина, в 2021 г. был рассмотрен вариант строительства на рассматриваемом земельном участке средне-этажного многоквартирного дома. Поскольку первоначальный вид разрешенного использования предоставленного на торгах земельного участка предусматривал возможность строительства домов средней этажности - в вид разрешенного использования были внесены соответствующие дополнения (Выписка №7.9 из протокола от 04.03.2022 №485, Дополнительное соглашение №7 от 19.04.2022 г. к Договору аренды № <...>).

При изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: <...>, как в первый раз (Дополнительное соглашение №6), так и во второй (Дополнительное соглашение №7), стороны не выходили за рамки первоначального вида разрешенного использования земельного участка. В соответствии с п.1 ст.615 Гражданским кодексом РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такое условия не определены.

В соответствии с п.3 ст.85 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Действующее законодательство не содержит запрета на использование полученного по результатам торгов земельного участка по нескольким разным назначениям в пределах существующего вида разрешенного использования (в случаях широкого перечня видов). В процессе освоения арендованного земельного участка Арендатор вправе выбрать любой из видов разрешенного использования, который существовал на момент проведения торгов и заключения Договора аренды.

Фактически изменения вида разрешенного использования, по сравнению с тем, который был первоначально, не было, а соответственно, интересы других лиц не задеты и не ущемлены, отсутствовало какое-ли ограничение, недопущение, устранение конкуренции.

ООО «СЗ ДСК КПД – Газстрой» письмом от 26.04.2024 представило следующие пояснения.

ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» является специализированным застройщиком в сфере жилищного строительства и осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Земельным участком с кадастровым номером:<...> ООО «СЗ ДСК КПД- Газстрой» владеет и пользуется на основании договора субаренды № <...>, заключенного с ООО «КПД-Газстрой».

В настоящее время на указанном земельном участке ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» (застройщик) осуществляет строительство многоквартирного среднеэтажного дома №34: Разрешение на строительство от 21.09.2022 № <...> сроком действия до 22.12.2025 г.

Планируемый срок ввода дома в эксплуатацию - 3 квартал 2025.

Планируемый срок передачи объектов долевого строительства участником долевого строительства - 31.12.2025 г.

На текущий момент заключено более 30-ти договоров участия в долевом строительстве, из которых по состоянию на 26.04.2024 зарегистрировано в Росреестре - 18 договоров, что подтверждается прилагаемыми к настоящим Пояснениям выписками из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Часть сделок была заключена с привлечением кредитных средств банков. Права требования участников долевого строительства по таким сделкам находятся в залоге у банков, предоставивших ипотечный кредит.

Таким образом, расторжение договора аренды земельного участка № <...> от 04.08.2011 г. повлечет за собой прекращение договора субаренды, невозможность реализации застройщиком- ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» обязательств, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве и, как следствие, нарушение прав физических лиц и кредитующих банков.

О ходе строительства письмом вх. №9637-ЭП/24 от 24.05.2024 ООО «СЗ ДСК КПД-Газстрой» сообщило следующее.

Первоначально на земельном участке с кадастровым номером: <...> (далее - «Земельный участок») осуществлялось строительство семиэтажного здания автостоянки.

По состоянию на июнь 2021 строящийся объект представлял собой объемную

структуру, были выполнены работы по монтажу несущих и ограждающих конструкций, устройству кровли, что подтверждается письмом Инспекции ГСН НСО от 08.06.2021 №1043-18/47.

До конца 2021 г. был осуществлен демонтаж конструкции автостоянки, при этом были сохранены сваи и ростверки.

В июне-июле 2022 г. в рамках проектирования и подготовки в строительстве многоквартирного жилого дома специалистами ООО «ТЭЗИС» было проведено обследование существующих на Земельном участке ростверков, по результатам которого было выполнено «Заключение по результатам детального инструментального обследования технического состояния монолитных железобетонных ростверков, сборных фундаментных балок, армирования и технического состояния забивных свай непосредственно под ростверками на частично демонтированном здании автостоянки №<...> по ул. <...>, в границах земельного участка с кадастровым номером <...>, шифр <...>. На основании выполненного ООО «ТЭЗИС» обследования определено, что ростверки и забивные железобетонные сваи, их положение в плане в целом соответствуют проекту. По результатам геодезической съёмки отметки верха ростверков соответствуют проекту.

При проектировании дома учитывались существующие на участке сваи и ростверки (Проектная документация. Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Шифр 2021-34-КР): частичное использование существующих.

14.09.2022 г. было получено Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации объекта «Многоквартирный среднеэтажный дом №34 со встроенной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по ул. <...> (№ <...>).

Из заключения экспертизы следует частичное использование существующих свай и ростверков (приняты по материалам «Заключения ООО «ТЭЗИС»).

21.09.2022 г. - получено Разрешение №<...> на строительство многоквартирного среднеэтажного дома №34.

С февраля по март 2023 г. - проведены работы по подготовке строительной площадки (Подрядчик - ООО «МОНОЛИТГАЗСТРОЙ», Договор подряда №<...>), в том числе: установлен забор, выполнены временные проезды из дорожных плит, проведены работы по подготовке фундаментов (<...>.)

С 15.03.2023 г. ведутся работы по строительству объекта в соответствии с договором подряда № <...>., заключенным с подрядчиком ООО «МОНОЛИТГАЗСТРОЙ». Фактически выполнены следующие работы:

- комплекс работ по устройству свайного поля (<...>);
- комплекс работ по статическому испытанию грунтов сваями (<...>).

Рассмотрев материалы дела Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ 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).

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).

Правовой 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 г. № 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 г. № 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 состязательность 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 либо 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 29.11.2011 года по делу № А66-7056/2010; Определение Верховного Суда РФ № 307КГ15-1408 от 24.06.2015 года; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.2017 года).

Земельный участок с кадастровым номером <...> передан мэрией г. Новосибирска ООО «КПД-Газстрой» по договору аренды от 04.08.2011 №<...> (с учетом дополнительного соглашения №1 от 02.04.2013). Разрешенное использование - автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов).

В соответствии с дополнительным соглашением №6 от 26.02.2019 вид разрешенного использования земельного участка <...> изменен на «насосные станции»;

трансформаторные подстанции; распределительные пункты; линии связи; канализация; стоянки; объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; иные объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами; социальное обслуживание (3.2) - объекты для оказания гражданам социальной помощи; объекты для размещения отделений почты и телеграфа; объекты для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; бытовое обслуживание (3.3) - объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг; магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров».

Дополнительным соглашением №7 от 19.04.2022 к договору аренды <...> вид разрешенного использования данного земельного участка изменен на среднеэтажная жилая застройка (2.5) - многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; коммунальное обслуживание (3.1) - объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров.

Земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв.м, разрешенным использованием: многоквартирные средне- и многоэтажные жилые дома (секционного, галерейного, коридорного типов), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными: помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, автостоянками; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; трансформаторные подстанции был передан ООО «КПД-Газстрой» в аренду по договору аренды <...> сроком до 04.08.2017.

Из указанного земельного участка был образован земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв. м, разрешенным использованием: автостоянки открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, механизированные автостоянки, открытые площадки для стоянки транспортных средств (вместимостью до 500 машино-мест для всех видов), ставший в дальнейшем объектом данного договора на основании дополнительного соглашения от 02.04.2013 № 1 к договору аренды земельного участка аренды от 04.08.2011 <...>

Согласно постановлению мэрии города Новосибирска от 04.02.2013 №907 «Об утверждении состава и Положения о комиссии по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска» (далее - комиссия) к функциям комиссии относится решение вопросов, связанных с

землепользованием и осуществлением градостроительной деятельности.

03.02.2022 комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска было принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <...> на «среднеэтажная жилая застройка (2.5).

- многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; коммунальное обслуживание (3.1) - объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов); магазины (4.4) - объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров».

19.04.2022 заключено дополнительное соглашение № 7 к договору аренды земельного участка <...> об изменении вида разрешенного использования.

Таким образом, разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером <...> приведено в соответствии с разрешенным использованием исходного земельного участка с кадастровым номером <...>

Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что мэрия г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска представила Новосибирскому УФАС России письмо №<...> от 08.02.2017 в адрес ООО «ДСК КПД-Газстрой» о возобновлении договора аренды от 04.08.2011 № <...> на неопределенный срок.

Согласно <...> Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 января 2018 г. N Д23и-389 гражданское и земельное законодательство признает ограничение срока договора аренды земельного участка, которое не может быть преодолено конклюдентными действиями сторон этого договора. Договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 01 марта 2015 г. и действующие на 01 марта 2015 г., подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями [пункта 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. Условия заключенных до 01 марта 2015 г. договоров аренды земельных участков относительно наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды, ввиду наличия прямого указания закона на отсутствие такого права, не соответствуют действующему законодательству и не применяются. Однако данные арендаторы не лишаются права заключить новый договор аренды земельного участка при наличии оснований и соблюдении условий, предусмотренных [пунктами 3, 4 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации. Возобновление договора аренды земельного участка не может рассматриваться как основание для использования земельного участка на неограниченный срок, поскольку из существа законодательного регулирования положений о договоре аренды,

передача имущества в рамках договора аренды носит временный характер. При отсутствии у арендатора земельного участка, оснований и условий, предусмотренных [пунктами 3, 4 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации, он лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона ([пункт 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, при отсутствии совокупности условий, установленных положениями [пунктов 3, 4 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации, у арендатора земельного участка не возникает право на заключение договора аренды, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

Таким образом, продление договора аренды земельного участка на неопределенный срок без проведения торгов неправомерно.

При рассмотрении настоящего дела Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что на земельном участке с кадастровым номером <...> в настоящее время имеется незавершенного строительства: котлован и свайное поле.

Согласно п.8 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в том числе в случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая тот факт, что в настоящее время на земельном участке с кадастровым номером <...> находится объект незавершенного строительства, он не может быть выставлен на торги. Также в отношении данного земельного участка имеется обременение в виде договоров долевого участия в строительстве.

Учитывая изложенное, продление договора аренды указанного земельного участка на неопределенный срок не влечет и не может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Таким образом, признаки нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь п. 4 ч. 9. ст. 44 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Производство по делу №054/01/15-2272/2023 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.