

РЕШЕНИЕ

по делу № K03-58/14

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 04 сентября 2014

В полном объеме решение изготовлено 18 сентября 2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, назначенная приказом от 21.05.2014 № 203 в составе:

Председатель Комиссии:

Тукаев В.А. - исполняющий обязанности заместителя руководителя управления.

Члены Комиссии:

Асташенкова Е.И. - начальник отдела контроля органов власти;

Клименко И.В. - заместитель начальника юридического отдела,

рассмотрев дело № K03-58/14, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комитетом по управлению городским имуществом, выразившимся в недопущении, ограничении конкуренции за право аренды земельных участков:

- часть земельного участка, ориентировочной площадью 1 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1007, общей площадью 14 787 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 16, (побережье Галерной Гавани);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1006, общей площадью 1 327 кв.м, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 19, (побережье Галерной Гавани),

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС поступило заявление (далее – Заявитель) о признаках нарушения антимонопольного законодательства Комитетом по управлению городским имуществом (далее – КУГИ) при распоряжении объектами недвижимости:

- часть земельного участка, ориентировочной площадью 1 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1007, общей площадью 14 787 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 16, (побережье Галерной Гавани) (далее - Объект № 1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1006, общей площадью 1 327 кв.м, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 19, (побережье Галерной Гавани) (далее - Объект № 2).

В заявлении указано, что 12.12.2013 гражданин обратился в КУГИ с заявлением о предоставлении в аренду Объектов № 1 и № 2 на срок до 5 лет для благоустройства и эксплуатации принадлежащего Заявителю на праве собственности нежилого здания (водонапорная башня), общей площадью 71,9 кв.м, кадастровый номер <...> :2238:2:4, этажность - 1, расположенного по адресу Санкт- Петербург, Шкиперский проток, д.25, корп.1, лит.А.

Уведомлениями КУГИ от 13.12.2013 №№ 4908-19/13 и 4909-19/13 со ссылкой на п. 3.2 приложения 8 к распоряжению КУГИ от 17.11.2009 № 150-р «О порядке принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости» Заявителю в предоставлении Объектов № 1 и № 2 в аренду отказано в связи с принятым ранее подачи заявки решения о распоряжении Объектами № 1 и № 2 без указания даты принятия решения и его содержания.

Заявитель считает действия КУГИ, выразившиеся в отказе в рассмотрении заявок о предоставлении ему в аренду Объектов № 1 и № 2, предоставлении указанных объектов иному хозяйствующему субъекту без проведения торгов, не соответствующими Закону Санкт-Петербурга от 16.07.2010 № 447-113 «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством» и нарушающими антимонопольное законодательство.

Письмами вх.№ 6814 от 08.04.2014, вх.№ 20223 от 02.09.2014 КУГИ представлены пояснения по процедуре предоставления Объектов № 1 и № 2 в аренду, а также документы и сведения о договорах, заключенных в отношении Объектов № 1 и № 2, заявления, поступившие в КУГИ в 2011-2014 годах, о предоставлении вышеуказанных земельных участков (частей этих земельных участков) в пользование/владение, решения КУГИ, принятые по результатам рассмотрения каждого заявления. Копии решений о распоряжении земельными участками, указанные в уведомлениях от 13.12.2013 № 4908-19/13, № 4909-19/13, не представлены.

По мнению КУГИ, в настоящее время договор аренды от 02.10.2008 № 01/ЗК-05199 (с дополнительными соглашениями от 25.03.2009 и от 22.11.2010), заключенный с ООО «Марина» в отношении Объектов № 1 и № 2, является действующим в режиме неопределенного срока в соответствии с положениями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается

возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

При распоряжении КУГИ указанными земельными участками на дату принятия решений о предоставлении Объектов № 1 и № 2 в аренду действовали положения постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости», а также распоряжение КУГИ от 17.11.2009 № 150-р «О порядке принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости» (п.1.3 Положение о порядке принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков, сведения о которых в соответствии с правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга не подлежат опубликованию, а также об изменении условий действующих договоров аренды земельных участков в случаях, предусмотренных правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга.) Обоснования ссылки на п.1.3 распоряжения КУГИ от 17.11.2009 № 150-р применительно к рассматриваемой ситуации КУГИ не представлено.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России рассмотрев представленные в материалы дела №к03-58/14 документы и информацию, заслушав доводы и пояснения лиц, участвующих в деле выявила следующее.

Между КУГИ и ООО «Марина» в отношении Объектов № 1 и № 2 был заключен договор аренды от 25.06.2007 № 01/ЗК-04899.

Письмом от 05.09.2008 ООО «Марина» обратилось в КУГИ с просьбой продлить договор аренды от 25.06.2007 № 01/ЗК-04899.

На основании решения районной комиссии по распоряжению объектами недвижимости Василеостровского района от 17.09.2008 (протокол № 08), Администрацией Василеостровского района Санкт-Петербурга издано распоряжение от 01.10.2008 № 1124-р «О предоставлении в аренду земельных участков по адресу: Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участки 15, 16, 19 (побережье Галерной гавани), ООО «Марина» для использования под благоустройство без права возведения объектов недвижимости.

Между КУГИ и ООО «Марина» заключен договор аренды № 01/ЗК-05199 от 02.10.2008 (далее - договор № 01/ЗК-05199) для использования под благоустройство без права возведения объектов недвижимости, сроком действия до 30.09.2010.

Согласно с п.2.3 распоряжения от 01.10.2008 № 1124-р, в Особых условиях договора должна быть предусмотрена обязанность арендатора по истечении срока действия договора освободить земельные участки от принадлежащего ему имущества с приведением в первоначальное состояние за счет собственных средств без компенсации понесенных затрат.

Указанные требования установлены в п.7.1, 7.4 раздела 7 Особые условия договора № 01/ЗК-05199.

На основании решения районной комиссии по распоряжению объектами недвижимости Василеостровского района от 25.02.2009 (протокол № 02) и

распоряжения администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от 18.03.2009 № 289-р «О внесении изменений в распоряжение администрации от 01.10.2008 № 1124-р», дополнительным соглашением от 25.03.2009 к договору № 01/ЗК-05199 изменена цель использования земельного участка – под благоустройство и организацию яхт-клуба.

Письмом от 27.09.2010 ООО «Марина» обратилось в КУГИ с просьбой внести изменения в договор аренды от 02.10.2008 № 01/ЗК-05199 в части изменения срока действия договора на один год.

На основании протокола № 2/06 об итогах заседания Комиссии по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду от 19.11.2010 (от 22.11.2010), дополнительным соглашением от 22.11.2010 к договору № 01/ЗК-05199 срок действия договора установлен по 29.10.2013 (т.е. на три года).

Согласно особым условиям договора № 01/ЗК-05199 срок действия договора истек 29.10.2013 и в силу п.7.1, п.7.4 указанного договора земельный участок подлежал освобождению.

По окончании срока действия договора № 01/ЗК-05199 заявления от ООО «Марина» о предоставлении в аренду Объектов № 1 и № 2 в КУГИ не поступали.

В адрес КУГИ по установленной процедуре были поданы заявки от гражданина №№ 6373-18/13, 6376-18/13 от 12.12.2013 о предоставлении Объектов № 1 и № 2 в аренду сроком на 5 лет для благоустройства и эксплуатации принадлежащего заявителю на праве собственности нежилого здания (водонапорной башни) в соответствии с п.п.1, 2 ст.4 Закона Санкт-Петербурга от 16.07.2010 № 447-113 «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством» (далее - Закон № 447-113).

На указанные заявления в адрес гражданина КУГИ направлены уведомления от 13.12.2013 № 4908-19/13, № 4909-19/13 об отказе в предоставлении в аренду земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости, в соответствии с порядком, утвержденным пунктом 3.2 приложения 8 к распоряжению Комитета от 17.11.2009 № 150-р (ред. от 21.11.2013) «О порядке принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости». В качестве основания для отказа КУГИ указал на наличия принятого ранее даты подачи заявки решения о распоряжении земельными участками, указанными в заявке гражданина.

Анализ нормативной базы, регламентирующей процедуру предоставления земельных участков в Санкт-Петербурге в аренду для целей, не связанных со строительством, показал следующее.

В соответствии со статьей 34 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Законом № 447-113 в соответствии со статьей 34 ЗК РФ установлена процедура и критерии предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, а также земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга и государственная собственность на которые не разграничена, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

Согласно п.3 ст.2 Закона № 447-113 предоставление земельных участков в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, осуществляется по результатам торгов либо без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

В соответствии с Законом № 447-113 постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1830 (далее - Постановление № 1830) утвержден Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

Согласно Постановлению № 1830 решения о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, принимаются КУГИ.

Закон № 447-113 вступил в силу с 1 января 2011 года, то есть на дату окончания срока действия договора № 01/ЗК-05199 - 29.10.2013, а также на дату подачи заявок гражданина - от 12.12.2013, являлся действующим, следовательно, рассмотрение заявок и принятие решения о распоряжении Объектами № 1 и № 2 должно осуществляться КУГИ в соответствии с нормами Закона № 447-113.

Статьей 3 Закона № 447-113 установлены критерии и процедура предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в аренду на торгах.

Согласно п.1 ст.3 Закона № 447-113, решение о проведении торгов принимается, в том числе при поступлении заявок граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц о предоставлении земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством, в которых указываются цели использования земельных участков, их предполагаемые размеры и местоположение.

[П/п 2 п.2 ст. 3](#) Закона № 447-113 предусмотрено, что решение о проведении торгов не принимается в случае наличия принятого ранее даты подачи заявки или представления решения о распоряжении земельным участком.

Статьей 4 Закона № 447-113 установлены критерии и процедура предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в аренду без проведения торгов. Так без проведения торгов земельные участки предоставляются в аренду:

- гражданам для целей, не связанных со строительством, в случае использования ими земельных участков не в целях осуществления предпринимательской деятельности (п.1 ст.4 Закона № 447-113),

- индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством (п.3 ст.4 Закона № 447-113), в том числе в следующих

случаях:

п/п.1) использования земельного участка для целей благоустройства, реализации деятельности в сфере физической культуры и спорта, культуры, искусства, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

п/п.3) предоставления земельных участков в аренду на новый срок с учетом преимущественного права арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка;

п/п.14) предоставления собственникам, владельцам, арендаторам зданий, строений, сооружений, нежилых помещений земельных участков, непосредственно примыкающих к земельным участкам под указанными зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для использования указанных зданий, строений, сооружений, нежилых помещений.

Согласно требованиям [п.3.9](#) постановления № 1830, КУГИ имеет право принять решение об отказе в предоставлении земельного участка в аренду, только при наличии оснований, предусмотренных [п.5 статьи 5](#) Закона № 447-113. Список оснований является исчерпывающим. Таким образом, КУГИ принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, только при наличии вышеназванных обстоятельств, при этом наличие принятого (оформленного) решения о распоряжении земельным участком может указать на наличие или отсутствие приведенных оснований.

Доказательств наличия указанного в уведомлениях от 13.12.2013 № 4908-19/13, № 4909-19/13 основания КУГИ не представлено.

При таких обстоятельствах Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России пришла к выводу о том, что выданные КУГИ отказы в предоставлении в аренду Объектов № 1 и № 2, оформленные уведомлениями от 13.12.2013 № 4908-19/13, № 4909-19/13, не соответствует требованиям Закона № 447-113, нарушают права и законные интересы гражданина на получение земельного участка в аренду без проведения торгов по основаниям, указанным в п.1 ст.4, п/п.1, п/п.14 п.3 ст.4 Закона № 447-113.

Согласно п/п.3 п.3 ст.4 Закона № 447-113 одним из оснований предоставления земельного участка без проведения торгов для целей, не связанных со строительством, является реализация арендатором земельного участка преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно [пункту 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно Постановлению № 1830 решения о продлении аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, принимаются КУГИ на основании отдельных заявлений арендаторов путем

заключения отдельных договоров, либо дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации.

Таким образом, арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить договор в разумный срок до окончания действия договора.

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России выявила, что в силу особых условий договора аренды № 01/ЗК-05199 от 02.10.2008 срок его действия истек 29.10.2013, в связи с чем договор аренды прекратил свое действие.

КУГИ не представил доказательств обращения ООО «Марина» в разумный срок до окончания действия договора (29.10.2013) с соответствующими заявлениями о предоставлении в аренду Объектов № 1 и № 2. В рассматриваемом случае ООО «Марина» не реализовало в установленном законом порядке свое преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

На основании изложенного, довод КУГИ о том, что в настоящее время договор аренды от 02.10.2008 № 01/ЗК-05199 (с дополнительными соглашениями от 25.03.2009 и от 22.11.2010), заключенный с ООО «Марина» в отношении Объектов № 1 и № 2, является действующим в режиме неопределенного срока, противоречит нормам Закона № 447-113 и создает ООО «Марина» преимущественные условия доступа к Объектам № 1 и № 2, что запрещено ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Гражданин обратился за предоставлением ему в аренду Объектов № 1 и № 2 в момент (12.12.2013), когда срок договора аренды от 02.10.2008 № 01/ЗК-05199 истек (29.10.2013).

Несмотря на то, что заявки о предоставлении Объектов № 1 и № 2 в аренду под цели, не связанные со строительством, являлись первыми и единственными, КУГИ не принял решения о предоставлении указанных объектов без торгов в соответствии с порядком, установленным ст.4 Закона № 447-113.

При этом, отказав заявителю в предоставлении объектов № 1 и № 2 без проведения торгов (Уведомления КУГИ от 13.12.2013 № 4908-19/13 и № 4909-19/13), КУГИ не объявил торги на право аренды указанных объектов, в соответствии с п.1 ст.3 Закона № 447-113.

Статья 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Предоставление государственного имущества - земельного участка отдельному хозяйствующему субъекту без проведения торгов, создает ему более выгодные

условия деятельности по сравнению с иными субъектами и препятствует доступу к государственному ресурсу широкого круга лиц, что создает им необоснованные препятствования осуществлению деятельности, и запрещено п.2 ч.1 ст.15 Закона о защите конкуренции.

Проведение торгов позволяет обеспечить равный доступ к государственному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению, конкуренции.

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»,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.20106 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Комитета по управлению городским имуществом при распоряжении земельными участками:

- часть земельного участка, ориентировочной площадью 1 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1007, общей площадью 14 787 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 16, (побережье Галерной Гавани) (Объект № 1);

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :6:2238:1006, общей площадью 1 327 кв.м, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Шкиперский проток, участок 19, (побережье Галерной Гавани) (Объект № 2),

выразившееся в нерассмотрении заявок №№ 6373-18/13, 6376-18/13 от 12.12.2013 о предоставлении Объектов № 1 и № 2 в аренду сроком на 5 лет для благоустройства и эксплуатации принадлежащего заявителю на праве собственности нежилого здания (водонапорной башни), что привело к необоснованному отказу гражданину в предоставлении в аренду указанных объектов под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости (уведомления КУГИ от 13.12.2013 №№ 4908-19/13, 4909-19/13), что может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции за право аренды Объектов № 1 и № 2.

2. Выдать Комитету по управлению городским имуществом предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего отозвать уведомления КУГИ от 13.12.2013 № 4908-19/13 и № 4909-19/13, в соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга от 16.07.2010 № 447-113 «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством» рассмотреть заявки гражданина №№ 6373-18/13, 6376-18/13 от 12.12.2013 и принять по ним решения.

Председатель Комиссии

В.А.Тукаев

Члены Комиссии:

Е.И.Асташенкова

И.В.Клименко

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

- [predpisanie.doc](#)