

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА №054/01/15-1293/2022 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

28 сентября 2022 г.

г. Новосибирск

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ

27.04.2022 в Новосибирское УФАС России поступило обращение (вх. №5870 от 27.04.2022) депутата Совета Депутатов г. Новосибирска <...>

При рассмотрении материалов установлено следующее.

Земельный участок с кадастровым номером <...> площадью 303505 кв. м был передан по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 26.06.2006 № 46286 закрытому акционерному обществу «Спас на воде «Наутилус» (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.03.2007 № 54-54-01/063/2007-118).

Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации парковой зоны.

Впоследствии путем раздела земельного участка с кадастровым номером <...> образованы земельные участки<...>

По заявлению ЗАО «Спас на воде «Наутилус» от 13.04.2018 постановлением мэрии города Новосибирска от 30.05.2018 № 1938 с целью раздела земельного участка с кадастровым номером <...> утверждены схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, в том числе площадью 36890 кв. м с видом разрешенного использования «поля для гольфа или конных прогулок (5.5) - конноспортивные манежи, не предусматривающие устройства трибун» (присвоен кадастровый номер <...>) и площадью 11370 кв. м с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание (3.1) - стоянки» (присвоен кадастровый номер <...>).

В соответствии с частью 4 статьи 11.8. Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами <...> в соответствии со ст. 11.8 ЗК РФ без проведения торгов с ЗАО «Спас на воде «Наутилус» были заключены следующие договоры аренды:

- от 03.10.2018 № 131636 (<...>) с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (3.1) - стоянки;

- от 03.10.2018 № 131635 (<...>) с видом разрешенного использования: поля для гольфа или конных прогулок (5.5) - конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун.

Срок действия указанных договоров до 01.09.2021.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (в ред. решения Совета депутатов города Новосибирска от 30.06.2021 № 159), на основании Генерального плана города Новосибирска с учетом результатов общественных обсуждений земельные участки с кадастровыми номерами <...> по ул. Стартовой расположены в территориальной зоне специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной среднеэтажной общественной застройки (ОД-4.2).

24.12.2018 департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска был уведомлен о передаче прав и обязанностей по договорам аренды №131636, № 313635 ООО «Слип-Транс-Сервис».

В соответствии с ч. 6-8 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» срок действия указанных договоров продлен до 29.07.2024 (на основании дополнительных соглашений №1 от 10.07.2020 с ООО «Слип-Транс-Сервис»).

03.03.2022 ООО «Слип-Транс-Сервис» уведомило департамент земельных и имущественных отношений о заключении договоров уступки прав и перевода обязанностей по договорам аренды земельных участков на территории города Новосибирска от 03.10.2018 №131635, №131636 ООО «Профессорский квартал. Новосибирск. Специализированный застройщик».

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок действия указанных договоров продлен до 29.07.2027 (на основании дополнительных соглашений №3 от 13.04.2022 с ООО «Профессорский квартал. Новосибирск. Специализированный застройщик»).

По результатам рассмотрения заявлений ООО «Слип-Транс-Сервис» комиссией по вопросам земельных отношений и застройки земельных участков на территории г. Новосибирска приняты решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами <...> на «гостиничное обслуживание (4.7) - гостиницы» (протокол от 26.11.2021 № 482, п. 7.18, 7.19).

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК 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.

Предоставление земельного участка для гостиничного обслуживания не подпадает под случаи его предоставления без проведения торгов, установленные пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Следовательно, предоставление земельного участка с таким видом разрешенного использования осуществляется на торгах, то есть с проведением конкурентных процедур.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК 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 ЗК РФ).

Находящиеся в муниципальной собственности земельные участки с кадастровыми номерами <...> изначально были предоставлены в аренду для определенных в договорах целях (конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун; коммунальное обслуживание (3.1) - стоянки) без проведения торгов в соответствии с частью 4 статьи 11.8 ЗК РФ.

Согласно выпискам из ЕГРН разрешенное использование указанных земельных участков – «гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы».

При этом предоставление указанных земельных участков арендатору ЗАО «Спас на воде «Наутилус» (ООО «Слип-Транс-Сервис») в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся, то есть для размещения конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун; коммунального обслуживания – стоянок.

Следовательно, изменении вида разрешенного использования земельного участка, фактически изменившее его целевое назначение, повлекло принципиальное изменение «судьбы» земельного участка с нарушением установленного законом порядка.

Поскольку земельный участок предоставлен для определенных целей без проведения аукциона, изменение существующего вида его разрешенного использования на вид «гостиничное обслуживание» без проведения аукциона могло привести к ограничению конкуренции.

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 органы 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 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).

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

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами <...> мэрией г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска по договорам аренды в соответствии с дополнительными соглашениями №2 от 14.02.2022, с последующим продлением указанных договоров в соответствии с дополнительными соглашениями №3 содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 данного Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдало мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска предупреждение №054/01/15-1293/2022 от 27.07.2022 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, в том числе принятия мер по расторжению дополнительных соглашений №2 от 14.02.2022, №3 от 13.04.2022 к договорам аренды от 03.10.2018 №131635, №131636 либо путем объявления торгов на право заключения договоров аренды указанных земельных участков в срок до 02.09.2022.

Мэрия г. Новосибирска не исполнила предупреждение Новосибирского УФАС России от 27.07.2022 №054/01/15-1293/2022.

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 издан приказ №122 от 16.09.2022 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела №054/01/15-1293/2022 о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело №054/01/15-1293/2022, возбужденное в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) к рассмотрению **на 26.10.2022 в 14-00** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова 3, 9 этаж, кабинет 915.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела мэрию г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений города Новосибирска (630000, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, ОГРН: 1025402451470, дата присвоения ОГРН: 06.08.2002, ИНН: 5406102806, КПП: 540601001) в качестве ответчика.
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела депутата Совета депутатов г. Новосибирска А.П. Картавина (630099, г. Новосибирск, Красный проспект, 34) в качестве заявителя.
4. Привлечь ООО «Профессорский квартал. Новосибирск. Специализированный застройщик» (630102, г. Новосибирск, ул. Декабристов, 41, оф.3) в качестве заинтересованного лица.
5. Мэрии г. Новосибирска **в срок до 21.10.2022** представить объяснения по

существованию дела.

6. В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 лица, участвующие в деле, уведомляются о проведении заседания по делу о нарушении антимонопольного законодательства путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении дела №054/01/15-1293/2022 о правонарушении антимонопольного законодательства Новосибирским УФАС России посредством следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении дела в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лиц, участвующих в деле №054/01/15-1293/2022 или их законных представителей, дело №054/01/15-1293/2022 может быть рассмотрено в отсутствие указанных лиц.