

РЕШЕНИЕ

1. **по делу № 18 -07/13**
- 2.
3. Резолютивная часть решения оглашена «24» мая 2013 года
4. В полном объеме решение изготовлено «7» июня 2013 года
5. г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Сапрыкина Н.В.	заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Соболевская Т.М.	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подивилова Ю.В.	специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 18-07/13 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), статьи 15 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) проведена плановая проверка в отношении Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет), по результатам которого составлен Акт проверки № 2 от 28.12.2012.

В ходе проведенной проверки установлено, что Комитетом начисление арендной платы производилось не с момента возникновения обязательств из договора, то есть заключения договора аренды земельного участка и передачи земельного участка по акту приема-передачи в пользование, заключение с хозяйствующими

субъектами договоров аренды с нарушением установленных пунктом 19 Порядка оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска, утвержденного Решением Челябинской городской Думы от 26.05.2009 № 3/10, минимальных и максимальных сроков предоставления земельного участка, а также на различные сроки действия договоров.

На основании изложенного было возбуждено производство по настоящему делу в отношении Комитета по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комитетом представлены следующие письменные пояснения (вх. № 4487 от 23.04.2013, № 5670 от 23.05.2013).

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ использование земли является платным. В случае, если договор аренды земельного участка заключается для эксплуатации ранее размещенного ВНО, в соответствии с частью 2 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Несоблюдение указанного принципа лишает органа местного самоуправления права на взимание платы за использование земель за период, предшествующий передачи земельного участка по акту приема-передачи имущества по договору аренды. Таким образом, Комитет осуществляет требование закона о возмездности пользования земельными участками.

Расчет арендной платы Комитетом осуществляется в соответствии с Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена», решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска».

Поскольку стороны пришли к соглашению о применении условий договора к отношениям, возникшим до его заключения договора, Комитетом начисление арендной платы производилось не с момента заключения договора, а с даты фактического предоставления земельного участка в пользование хозяйствующим субъектам, в том числе по договорам:

- УЗ № 006323-Вр-2011 от 05.07.2011 на основании ранее заключенного договора № 588-НС от 03.02.2009;

- УЗ № 008533-Вр-2011 от 11.07.2011 на основании ранее заключенного договора № 128 от 22.01.2004;

- УЗ № 009973-Вр-2011 от 19.04.2011 на основании Постановления Главы Администрации Калининского района № 90 от 28.02.2006;

- УЗ № 006609-Вр-2011 от 06.09.2011 на основании ранее заключенного договора № 0130-Кр-2007 от 28.01.2008;

- УЗ № 006895-Вр-2011 от 08.06.2011 на основании ранее заключенного договора УЗ № 00722-Вр-2000 от 23.03.2000;

- УЗ № 008033-Вр-2011 от 20.06.2011 на основании ранее заключенного договора № 10-НС от 03.06.2008;

- УЗ № 010332-Вр-2011 от 07.10.2011 на основании ранее заключенного договора УЗ № 002392-Вр-2010 от 15.11.2010;

- УЗ № 010987-Вр-2012 от 09.08.2012 на основании ранее заключенного договора УЗ № 008296-Вр-2011 от 16.05.2011;

- УЗ № 006305-Вр-2011 от 17.08.2011 на основании ранее заключенного договора № 501-НС от 07.09.2010. по окончании сроков действия указанных договоров земельные участки по актам приема-передачи не передавались.

Документы, подтверждающие неиспользование земельного участка в указанный период отсутствуют. В период осуществления оформления договоров аренды земельных участков порядке продления, хозяйствующими субъектами осуществлялась оплата за пользование земельными участками, что подтверждается сведениями о поступлении денежных средств, жалоб на действия Комитета не поступало.

Срок заключения договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации ВНО Комитетом устанавливается в договор в соответствии с распоряжением о предоставлении в аренду земельного участка.

Главным управлением архитектуры и градостроительства города Челябинска (далее – ГУАиГ) представлены следующие письменные пояснения (вх. № 5464 от 20.05.2013).

Согласно пункту 19 Порядка предоставление земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется на основании правового акта Администрации города Челябинска или должностного лица Администрации города, принятого в пределах его компетенции, установленной муниципальным правовым актом Администрации города Челябинска, на срок не более четырех лет одиннадцати месяцев с заключением договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов либо предоставляется в аренду победителю торгов на срок, установленный в [пункте 30](#) настоящего Порядка. В случае невозможности издания правового акта сроком не более четырех лет одиннадцати месяцев по результатам рассмотрения заявки Администрацией города или должностным лицом Администрации города, действующим в пределах его компетенции, установленной муниципальным правовым актом Администрации города, предоставление земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется на два года.

В случае необходимости приведения объекта в соответствие с разработанным и утвержденным эскизным проектом временного нестационарного объекта и элементов благоустройства, предоставление земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется сроком на 11 месяцев.

Установление в проектах Распоряжений:

- от 11.03.2011 № 1336-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного торгово-остановочного комплекса «Остановка «Улица Молдавская» с учетом приведения объекта в соответствие с требованием решения Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10 по пр. Победы в Курчатовском районе г. Челябинска ИП Звигинцевой О.С.»,

- от 12.09.2011 № 5643-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного торгово-остановочного комплекса с учетом приведения объекта в соответствии с требованиями решения Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10 на пересечении ул. Комарова и ул. Салютная, 2 в Тракторозаводском районе г. Челябинска ИП Исагову Р.А.»

положения о предоставлении земельного участка сроком 11 месяце осуществлено ГУАиГ в соответствии с пунктом 19 Порядка ввиду необходимости приведения указанных объектов в соответствие с требованиями Решения Челябинской городской Думы от 26.05.2009 № 3/10.

Изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя и ответчика, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок предоставления в аренду земельного участка для размещения и эксплуатации временного нестационарного объекта, включения временных нестационарных объектов в схему размещения таких объектов определен Решением Челябинской городской Думы от 26.05.2009 № 3/10 «Об утверждении Порядка оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска».

1. Частью 2 статьи 307 ГК РФ установлены основания возникновения обязательств, в том числе из договора. Согласно части 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (часть 1 статьи 425 ГК РФ).

Комитетом расчет платы за аренду земельного участка осуществлялся по договорам аренды:

- УЗ № 001051-Вр-2011 от 09.03.2011 с 29 апреля 2010 года, то есть с даты издания Распоряжения Администрации,

- УЗ № 006305-Вр-2011 от 17.08.2011 с 01 января 2011 года,

- УЗ № 001578-Вр-2010 от 06.10.2010 с 30 июля 2010 года, то есть с даты издания Распоряжения Администрации,

- УЗ № 006326-Вр-2011 от 05.07.2011 с 01 января 2011 года,

- УЗ № 008033-Вр-2011 от 20.06.2011 с 01 января 2011 года,

- УЗ № 008533-Вр-2011 от 11.07.2011 с 11 марта 2011 года, то есть в даты издания Распоряжения Администрации,

- УЗ № 009973-Вр-2011 от 19.04.2011 с 30 июля 2010 года, то есть с даты издания Распоряжения Администрации,

- УЗ № 006609-Вр-2011 от 06.09.2011 с 07 июня 2011 года, то есть с даты издания Распоряжения Администрации,

- УЗ № 010332-Вр-2011 от 07.10.2011 с 30 июня 2011 года,

- УЗ № 010987-Вр-2012 от 09.08.2012 с 28 февраля 2012года,

- УЗ № 006895-Вр-2011 от 08.06.2011 с 01 января 2011 года.

Дата передачи земельного участка по акту приема-передачи соответствует дате заключения указанных договоров аренды.

Комитетом представлены следующие сведения:

Сведение о предоставлении з/у ранее	Распоряжение	Договор аренды
	Распоряжение от <u>29.04.2010</u> № 3417-Д «О предоставлении земельного участка в аренду для размещения и эксплуатации временной нестационарной автостоянки по ул. Туруханской в Ленинском районе г. Челябинска ИП Резникову С.М.»	УЗ № 001051-Вр-2011 от 09.03.2011 сроком до 29.03.2015
	сроком на 4 года 11 месяцев	
№ 501-НС от 07.09.2010	Распоряжение от <u>13.05.2011</u> № 2859-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временной нестационарной автостоянки по ул. Новороссийской, 122 в Ленинском районе г. Челябинска ИП Петровой О.В.»	УЗ № 006305-Вр-2011 от 17.08.2011 сроком с 01.01.2011 до 13.04.2016
сроком до 30.12.2010.	сроком на 4 года 11 месяцев	
	Распоряжение от <u>30.07.2010</u> № 5788 «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временной нестационарной автостоянки (участок № 2) по ул. А. Королева в Центральном районе г. Челябинска ИП Поздееву С.А.»	УЗ № 001578-Вр-2010 от 06.10.2010 сроком до 30.06.2015
	сроком на 4 года 11 месяцев	

№ 558-НС от 03.02.2009	- Распоряжение от <u>20.05.2011</u> № 3025-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного павильона по ул. Хохрякова, 31 в Тракторозаводском районе г. Челябинска ИП Берсеновой О.М.» сроком 4 года 11 месяцев	УЗ № 006326- Вр-2011 от 05.07.2011 сроком с 01.01.2011 до 20.04.2016
№ 10-НС от 03.06.2008	Распоряжение от <u>11.03.2011</u> № 1336-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного торгово- остановочного комплекса «Остановка «Улица Молдавская» с учетом приведения объекта в соответствие с требованием решения Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10 по пр. Победы в Курчатовском районе г. Челябинска ИП Звигинцевой О.С.»	УЗ № 008033- Вр-2011 от 20.06.2011 сроком с 01.01.2011 до 11.02.2012
Сроком до 30.05.2011	сроком на 11 месяцев	
№ 128 от 22.01.2004	Распоряжение от <u>11.03.2011</u> № 1319-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного торгово- остановочного комплекса «Остановка «Улица Ворошилова» на пересечении ул. Бр. Кашириных и ул. Ворошилова в Калининском районе г. Челябинска ООО «Хлебница» сроком на 4 года 11 месяцев	УЗ № 008533- Вр-2011 от 11.07.2011 сроком с 11.03.2011 до 11.02.2016
Постановление Главы Администрации Калининского района	Распоряжение от <u>30.07.2010</u> № 6217 « О предоставлении земельного участка в аренду дл эксплуатации временного нестационарного павильона по ул. 250- летия Челябинска, 21 в Калининском районе г. Челябинска ООО «Хлебница» сроком на 4 года 11 месяцев	УЗ № 009973- Вр-2011 от 19.04.2011 сроком с 30.07.2010 до 30.06.2015
№ 90 от 28.02.2006		
№ 0130-Кр-2007 от 28.01.2008	Распоряжение от <u>07.06.2011</u> № 3294-к « О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного павильона «Салон сотовой связи» по Комсомольскому пр.	УЗ № 006609- Вр-2011 от 06.09.2011

	в Курчатовском районе г. Челябинска ООО «Аквиволон Плюс» сроком на 4 года 11 месяцев	сроком с 07.06.2011 до 07.05.2016
Договор УЗ № 002392-Вр-2010 от 15.11.2010 по ул. Комарова в Тракторозаводском районе	Распоряжение от <u>12.09.2011</u> № 5643-к «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного торгово- остановочного комплекса с учетом приведения объекта в соответствии с требованиями решения Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10 на пересечении ул. Комарова и ул. Салютная, 2 в Тракторозаводском районе г. Челябинска ИП Исагову Р.А.» сроком на 11 месяцев	УЗ № 010332- Вр-2011 от 07.10.2011 сроком с 30.06.2011 до 12.08.2012
Уз № 008296-Вр-2011 от 16.05.2011	Распоряжение от <u>04.07.2011</u> № 3596-к « О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарной автостоянки по ул. Павелецкой 2-ой в Metallургическом районе г. Челябинска ЗАО «Востокметаллургмонтаж-1» сроком на 4 года 11 месяцев	УЗ № 010987- Вр-2012 от 09.08.2012 сроком с 28.02.2012 до 04.06.2017
УЗ № 00722-Вр-2000 от 23.03.2000	Распоряжение от 11.03.2011 № 1359-к « О предоставлении земельного участка в аренду для размещения и эксплуатации временного нестационарного павильона по ул. Воровского у областной больницы в Центральном районе г. Челябинска ООО «Аптека Классика» сроком на 4 года 11 месяцев	УЗ № 006895- Вр-2011 от 08.06.2011 сроком с 01.01.2011 до 11.02.2016

Таким образом, расчет арендной платы по договорам:

- УЗ № 001051-Вр-2011 от 09.03.2011, УЗ № 001578-Вр-2010 от 06.10.2010 произведен с даты принятия Администрацией решения о предоставлении земельного участка и фактического его предоставления хозяйствующему субъекту;

- УЗ № 006305-Вр-2011 от 17.08.2011, УЗ № 006326-Вр-2011 от 05.07.2011, УЗ № 008033-Вр-2011 от 20.06.2011, УЗ № 008533-Вр-2011 от 11.07.2011, УЗ № 009973-Вр-2011 от 19.04.2011, УЗ № 006609-Вр-2011 от 06.09.2011, УЗ № 010332-Вр-2011 от 07.10.2011, УЗ № 010987-Вр-2012 от 09.08.2012, УЗ № 006895-Вр-2011 от 08.06.2011 с даты фактического пользования земельным участком на основании ранее заключенных

договоров аренды.

Согласно представленным Комитетом сведениям хозяйствующие субъекты осуществляли оплату за фактическое пользование земельными участками в период оформления документов, предусмотренных Порядком.

В связи с тем, фактические действия хозяйствующих субъектов по оплате пользования земельными участками подтверждают достижение сторонами соглашения о применении к их отношениям, сложившимся до заключения договора, условий об обязанности арендатора по внесению арендной платы, согласии арендатора оплатить фактическое использование им на условиях, предусмотренных договором аренды.

Вместе с тем, Комиссии отмечает, что период времени, предшествовавший заключению договора аренды земельного участка, не должен включаться в срок действия договора, в том числе и в расчет арендной платы заключаемого в последующем договора аренды, а также срок действия договора должен устанавливаться в соответствии с распоряжением о предоставлении земельного участка.

2. Комитетом подготовлены и заключены договоры №:

- УЗ № 001051-Вр-2011 от 09.03.2011 сроком до 29.03.2015, то есть на срок более 4 лет,

- УЗ № 006305-Вр-2011 от 17.08.2011 сроком с 01.01.2011 до 13.04.2016, то есть на срок более 5 лет и 4 мес.,

- УЗ № 001578-Вр-2010 от 06.10.2010 сроком до 30.06.2015, то есть на срок более 4 лет и 8 мес.,

- УЗ № 006326-Вр-2011 от 05.07.2011 сроком с 01.01.2011 до 20.04.2016, то есть на срок более 5 лет и 4 мес.,

- УЗ № 008033-Вр-2011 от 20.06.2011 сроком с 01.01.2011 до 11.02.2012, то есть на срок менее 2 лет (1 год и 10 дней),

- УЗ № 008533-Вр-2011 от 11.07.2011 сроком с 11.03.2011 до 11.02.2016, то есть сроком 4 года и 11 мес.,

- УЗ № 009973-Вр-2011 от 19.04.2011 сроком с 30.07.2010 до 30.06.2015, то есть сроком 4 года и 11 мес.,

- УЗ № 006609-Вр-2011 от 06.09.2011 сроком с 07.06.2011 до 07.05.2016, то есть сроком 4 года и 11 мес.,

- УЗ № 010332-Вр-2011 от 07.10.2011 сроком с 30.06.2011 до 12.08.2012, то есть сроком менее 2 лет (1 год и 2 мес.),

- УЗ № 010987-Вр-2012 от 09.08.2012 сроком с 28.02.2012 до 04.06.2017, то есть на срок более 5 лет и 3 мес,

- УЗ № 006895-Вр-2011 от 08.06.2011 сроком с 01.01.2011 до 11.02.2016, то есть на срок более 5 лет и 1 мес.

Согласно пункту 19 Порядка предоставление земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется на основании правового акта Администрации города Челябинска или должностного лица Администрации города, принятого в пределах его компетенции, установленной муниципальным правовым актом Администрации города Челябинска, на срок не более четырех лет одиннадцати месяцев с заключением договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов либо предоставляется в аренду победителю торгов на срок, установленный в пункте 30 Порядка. В случае невозможности издания правового акта сроком не более четырех лет одиннадцати месяцев по результатам рассмотрения заявки Администрацией города или должностным лицом Администрации города, действующим в пределах его компетенции, установленной муниципальным правовым актом Администрации города, предоставление земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется на два года.

В случае необходимости приведения объекта в соответствие с разработанным и утвержденным эскизным проектом временного нестационарного объекта и элементов благоустройства, предоставление земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется сроком на 11 месяцев.

Распоряжениями от 29.04.2010 № 3417-д, 13.05.2011 № 2859-к, 30.07.2010 № 5788, 20.05.2011 № 3025-к, 11.03.2011 № 1319-к, 30.07.2010 № 6217, 07.06.2011 № 3294-к, 04.07.2011 № 3596-к, 11.03.2011 № 1359-к принято решение о предоставлении земельных участков сроком на 4 года и 11 месяцев, распоряжениями от 11.03.2011 № 1336-к, 12.09.2011 № 5643-к принято решение о предоставлении земельных участков сроком на 11 месяцев, на основании которых Комитетом заключены договоры аренды на срок, установленный в Распоряжениях, с даты принятия данного распоряжения.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что срок фактического пользования земельными участками по договорам превышает максимально установленный Порядком срок предоставления земельного участка в аренду, что является нарушением пункта 19 Порядка.

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков. В связи с отсутствием установленных антимонопольным органом в рассматриваемых действиях Комитета действий по созданию необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 18-07/13, возбужденного в отношении Комитета

по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

Ю.В. Подвилова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.