

РЕШЕНИЕ

Дело № 38/05-АМЗ-2015

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 17 сентября 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 23 сентября 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

в отсутствие надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела представителей ответчика администрации г.Канаш Чувашской Республики (уведомление о вручении от 17.08.2015), заявителя Канашской межрайонной прокуратуры Чувашской Республики; заинтересованного лица, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с рассмотрением дела-индивидуального предпринимателя Зайцева Н.В.

рассмотрев дело №38/05-АМЗ-2015 по признакам нарушения администрацией города Канаш Чувашской Республики части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении с индивидуальным предпринимателем Зайцевым Н.В. на новый срок договора аренды земельного участка от 08.07.2011 №884 путем заключения дополнительного соглашения от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка от 08.07.2011 №884 о продлении срока его действия без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 17.07.2015 поступили материалы проверки, проведенной Канашской межрайонной прокуратурой Чувашской Республики в отношении администрации города Канаш Чувашской Республики (далее- администрация г.Канаш) по факту не включения в схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Канаш, утвержденную постановлением администрации города Канаш Чувашской Республики от 31.03.2015 №397, нестационарных торговых объектов, принадлежащих ИП Прохорову В.П. и ИП Зайцеву Н.В.

Комиссия Чувашского УФАС России, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.

Постановлением главы администрации города Канаш Чувашской Республики от 06.07.2011 №498 индивидуальному предпринимателю Зайцеву Николаю Владимировичу (далее-ИП Зайцев Н.В.) предоставлен на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 21:04:060111:91 общей площадью 31 кв.м., расположенный в г.Канаш, примерно в 56,40 м от ориентира по направлению на восток по ул. Московская, 13, для содержания объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания сборно-разборной конструкции до 31.05.2014г.

На основании указанного постановления между администрацией г.Канаш и ИП Зайцевым Н.В. заключен договор аренды земельного участка от 08.07.2011 №884, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 21:04:060111:91, предназначенный для установки сборно-разборной конструкции торгового павильона сроком **до 31.05.2014.**

После истечения срока действия указанного договора между администрацией г.Канаш и ИП Зайцевым Н.В. заключено дополнительное соглашение от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка №884 от 08.07.2011 о продлении срока действия договора **до 31.07.2015.**

При этом сведений о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц (в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельным участком) при предоставлении ИП Зайцеву Н.В. в 2014 году рассматриваемого земельного участка на новый срок не имеется.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 28](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ), действовавшей в период предоставления на новый срок рассматриваемого земельного участка ИП Зайцеву Н.В. (далее - ЗК РФ), земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлялись гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, регламентировался статьей 34 ЗК РФ (действовавшая в период заключения дополнительного соглашения), которая предусматривала заблаговременную публикацию информации о предоставляемых земельных участках.

По смыслу положения об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок. Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. В случае поступления после такого информирования двух и более заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежало выставлению на торги.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Исходя из смысла постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73, заключение договоров аренды государственного или муниципального имущества на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном для заключения первоначального договора аренды государственного или муниципального имущества.

Вместе с тем в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имел в рассматриваемый период при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Президиум ВАС РФ в постановлениях от 19.07.2005 №3440/05 и от 05.06.2012 №17540/11 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу. Таким образом, положения, предусматривающие обязательность осуществления заблаговременной публикации в средствах массовой информации, не лишали арендатора государственного или муниципального имущества, принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

При предоставлении ИП Зайцеву Н.В. в 2014 году земельного участка для установки сборно-разборной конструкции торгового павильона такая публикация не осуществлялась.

При таких обстоятельствах в связи с отсутствием публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка для размещения объекта торговли потенциальные желающие на получение права аренды указанного земельного участка для размещения своих торговых объектов не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

Таким образом, действия администрации г.Канаш по предоставлению ИП Зайцеву Н.В. возможности размещения торговых объектов на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, в нарушение установленной законом процедуры путем заключения с ИП Зайцевым Н.В. дополнительного соглашения от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка от 08.07.2011 №884 о продлении срока действия договора аренды без публикации в средствах массовой информации либо участия в торгах для получения соответствующих прав на земельный участок, ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок других хозяйствующих субъектов, желающих разместить аналогичный объект.

В соответствии с [частью 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления 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).

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия (бездействие), в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

[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).

Предоставление возможности размещения объектов торговли на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, хозяйствующим субъектам в нарушение установленной законом процедуры (без публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка) создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ИП Зайцев Н.В. поставлен в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления предпринимательской деятельности на таком земельном участке, нежели другие хозяйствующие субъекты.

В данном случае рынок, на котором имеются признаки нарушения, определяется как рынок землепользования. Границы рынка ограничены земельными участками, соответствующие полномочия по предоставлению которых имеются у администрации – город Канаш.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для размещения объекта торговли потенциальные арендаторы

не могли знать о таком выделении земельного участка и заявить свои притязания на них, в связи с чем считаю, что действия администрации г.Канаш по предоставлению на новый срок на праве аренды земельного участка без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 34 ЗК РФ, могли привести к ограничению конкуренции.

Поскольку срок действия договора от 08.07.2011 №884 истек 31.05.2014, предоставление земельного участка на новый срок возможно только при соблюдении требований статьи 34 ЗК РФ, однако, администрацией г.Канаш не была предварительно и заблаговременно размещена информация в средствах массовой информации о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:04:060111:91 в 2014 году, а заключено 11.08.2014 года дополнительное соглашение №1 к договору №884 от 08.07.2011 без публичных процедур.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для размещения объекта торговли потенциальные арендаторы не могли знать о таком выделении земельного участка и заявить свои притязания на них, в связи с чем действия администрации г.Канаш по предоставлению на новый срок на праве аренды земельного участка без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 34 ЗК РФ, могли привести к ограничению конкуренции на рынке землепользования.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства квалифицировать действия администрации города Канаш Чувашской Республики по предоставлению ИП Зайцеву Н.В. земельного участка с кадастровым номером 21:04:060111:91 без осуществления заблаговременной публикации о предполагаемом предоставлении земельного участка, предусмотренной статьей 34 ЗК РФ, создающими на рынке землепользования такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии [решения](#) по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

С момента заключения дополнительного соглашения от 11.08.2014 к договору аренды от 08.07.2011 №884 между ИП Зайцевым Н.В. и администрацией возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенным земельным участком, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

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» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации города Канаш Чувашской Республики по предоставлению индивидуальному предпринимателю Зайцеву Н.В. с кадастровым номером 21:04:060111:91 общей площадью 31 кв.м., расположенный в г.Канаш, примерно в 56.40 м от ориентира по направлению на восток по ул. Московская, 13, для содержания объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания сборно-разборной конструкции в отсутствие предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации публикации в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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.