

## РЕШЕНИЕ

### ПО ДЕЛУ № 17/05-АМЗ-2017 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

06 февраля 2018 года  
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 17/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии заявителя- ИП Лабзина С.В.,

при участии на заседании Комиссии ответчика- администрации города Канаш Чувашской Республики:

«...»

при отсутствии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств:

- прокуратуры г. Канаш Чувашской Республики;

- ИП Арсентьева А.П.,

рассмотрев материалы дела № 17/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации города Канаш Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило обращение ИП Лабзина С.В. на

действия администрации г. Канаш Чувашской Республики по незаконному предоставлению земельного участка ИП Арсентьеву А.П., минуя общественные процедуры.

Несмотря на необходимость земельного контроля администрация г.Канаш без законных оснований (конкурс, аукцион и т.д.) фактически, по личной заинтересованности сотрудников администрации г.Канаш Чувашской Республики, предоставила земельный участок с кадастровым номером 24:04:050209:20 площадью 188 кв.м ИП Арсентьеву А.П.

Земельный участок был передан ИП Арсентьеву А.П. по договору аренды и не возвращен им до сих пор. Считает, что данное обстоятельство нарушает требования Закона о конкуренции.

В связи с вышеизложенным, антимонопольным органом, в связи с наличием в действиях администрации г. Канаш Чувашской Республики признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (выразившихся в неправомерном предоставлении земельного участка ИП Арсентьеву А.П. (кадастровый номер <...> :04:050209:0020, расположенного по адресу: ЧР, г. Канаш, ул. 30 лет Победы, д. 10) на основании ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдано предупреждение от 28.02.2017 № 05-04/1420 о необходимости прекращения указанных действий в срок до 20 марта 2017 года, путем возврата указанного ранее земельного участка в муниципальную казну, а также соблюдения норм земельного законодательства при предоставлении земельного участка.

Письмом от 17.03.2017 № 1650 (вх. Управления от 17.03.2017 № 05-04/1769) администрация сообщила, что земельный участок с кадастровым номером 21:04:050209:20, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы д. 10, в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, находится на праве общей долевой собственности помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы д. 10. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Право распоряжаться данным земельным участком у администрации г. Канаш не имеется.

Какие-либо доказательства названному администрацией не приложены.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 22.03.2017 № 44 возбуждено дело № 17/05-АМЗ-2017 в отношении администрации г. Канаш

Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.**

1. Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее - Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения о которых составляют государственную тайну).

В соответствии с пунктом 4 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;
- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического

пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения- отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения;
- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

**2.** Земельный кодекс РФ регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с ч. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (ч. 15 ст. 39.8 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством РФ.

В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право

заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона (ч. 2 ст. 39.7 ЗК РФ).

**3.** Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

В силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Статья 25 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что государственная регистрация права собственности на создаваемые объекты недвижимого имущества производится только на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования на земельный участок.

Земельный участок с кадастровым номером 21:04:050209:20, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 лет Победы, дом 10, в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, находился на праве общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома находящегося по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 лет Победы, дом 10. Данный земельный участок снят с государственного кадастрового учета 26.08.2016 г., в связи разделом и образованием двух земельных участков с кадастровыми номерами 21:04:050209:32 площадью 5900 кв.м, и 21:04:050209:31 площадью 188 кв.м., что подтверждается:

- кадастровым паспортом земельного участка, согласно которому кадастровый номер <...> :04:050209:31 являлся предыдущим номером 21:04:050209:20 (адрес: г. Канаш, ул. 30 лет Победы, дом 10; разрешенное использование- магазины, дата присвоения номера в государственный кадастр недвижимости 21.05.2012);

- кадастровым паспортом земельного участка, согласно которому кадастровый номер <...> :04:050209:32 являлся предыдущим номером 21:04:050209:20 (адрес: г. Канаш, ул. 30 лет Победы, дом 10; разрешенное использование- для многоквартирной застройки, дата присвоения номера в государственный кадастр недвижимости 21.5.2012).

Вышеизложенное также подтверждается выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.12.2017 № 21/000/025/2017-7651:

- правообладателями земельного участка с кадастровым номером 21:04:050209:32 являются: Константинова Т.Н., Константинов С.В. (общая долевая собственность, № 21-21/004-21/004/001/2016-3628/1 от 24.08.2016, доля в праве пропорциональна размеру общей площади квартиры № 28, расположенной по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10); Шемякина М.М. (общая долевая собственность, № 21-21/004-21/004/001/2016-4686/1 от 10.11.2016, доля в праве пропорциональна размеру общей площади квартиры № 18, расположенной по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10); Ваняшкина О.В. (общая долевая

собственность, № 21-21/004-21/004/001/2016-4686/2 от 10.11.2016, доля в праве пропорциональна размеру общей площади квартиры № 18, расположенной по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10);

- правообладателями земельного участка с кадастровым номером 21:04:050209:31 являются: Шемекеева М.М. (общая долевая собственность, № 21-21/004-21/004/001/2016-4686/1 от 10.11.2016, доля в праве пропорциональна размеру общей площади квартиры № 18, расположенной по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10); Ваняшкина О.В. (общая долевая собственность, № 21-21/004-21/004/001/2016-4686/2 от 10.11.2016, доля в праве пропорциональна размеру общей площади квартиры № 18, расположенной по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10).

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Администрация города Канаш не вправе распоряжаться вышеуказанными земельными участками.

**4.** В 2016 г. собственники помещений в многоквартирном доме обратились в администрацию города Канаш об утверждении схемы расположения земельного участка и изменении вида разрешенного использования земельного участка 21:04:050209:31 площадью 188 кв.м, на «магазины». Администрацией города Канаш проведены публичные слушания и распоряжением администрации от 16.11.2016 г. №913 земельному участку предоставлен условно разрешенный вид использования земельного участка «магазины».

**5.** 05 сентября 2016 года между ТСЖ «ЭЛИТА» в лице председателя и ИП Арсетьевым А.П. заключен договор аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, на срок менее года, согласно которому ТСЖ предоставляет ИП за плату во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Канаш, ул. 30 Лет Победы, д. 10. Кадастровый номер участка 21:04:050209:31 площадью 188 кв.м.

Договор заключен сроком до 21.12.2016.

Соглашением от 29.12.2016 стороны продлили вышеназванный договор на срок до 31.05.2017.

Соглашением от 31.05.2017 стороны пришли к соглашению о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, на срок менее года от 05 сентября 2016 года. Соглашение

вступило в силу с момента подписания.

19 мая 2017 года между ТСЖ «ЭЛИТА» в лице председателя и ИП Арсентьевым А.П. заключен договор аренды земельного участка, согласно которому на основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: ЧР, г.Канаш, ул. 30 лет Победы, д. 10 от 19 апреля 2017 года Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер <...> :04:050209:31. общей площадью 188 кв. метров, расположенный по адресу: Чувашская Республика, город Канаш, ул.30 лет Победы, дом 10, разрешенное использование: магазины, категория земель: земли населенных пунктов (в дальнейшем именуемый «участок») в границах, указанных на прилагаемом к Договору плане земельного участка (Приложение № 1) и в качественном состоянии как он есть .

Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до «30» апреля 2018 года.

На прилагаемом к Договору Приложении № 1 нанесены все иные объекты недвижимости, расположенные на участке и находящиеся в собственности, пользовании Арендодателя, Арендатора или иных лиц, и установлены границы сервитутов, обременяющие права арендованным участком.

Доказательств оспаривания протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: ЧР, г.Канаш, ул. 30 лет Победы, д. 10, а также договор аренды земельного участка, заключенного между ТСЖ «ЭЛИТА» в лице председателя и ИП Арсентьевым А.П. лицами, участвующими в деле, не представлено.

На основании статьи 432 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Следовательно, документ имеет юридическую силу и является обязательным для спорных взаимоотношений.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что в действиях администрации г. Канаш Чувашской Республики отсутствует нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии) является основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Производство по делу № 17/05-АМЗ-2017 прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

**Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения.**