

РЕШЕНИЕ

Дело № 31/05- АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 02 октября 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 16 октября 2014 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при участии в заседании представителя ответчика Администрации г. Чебоксары «...» (по доверенности № 29/01-8917 от 30.12.2013);

рассмотрела материалы дела № 31/05-АМЗ-2014 по признакам нарушения Администрацией города Чебоксары Чувашской Республики (г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.36) (далее – администрация г.Чебоксары) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в создании необоснованного препятствования осуществлению ООО «ТранзитСити-Лаишево» предпринимательской деятельности в связи с необходимостью не предусмотренной аукционной документацией переноса инженерных коммуникаций и согласования строительства с ОАО «Промтрактор», а также в отношении Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом (г.Чебоксары, Московский пр-т, д.33а) (далее- Горкомимущества) по признакам нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившегося неопубликовании информации об обременении сервитутом выставляемого на аукцион земельного участка, которые приводят (могут привести) к ограничению конкуренции на рынке розничной реализации нефтепродуктов,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило обращение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (далее – Управление Росреестра) о проверке действий организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:299, расположенного по адресу: г.Чебоксары, Марпосадское шоссе, для строительства АЗС на 250

заправок в сутки.

Из представленных документов следует, земельный участок по итогам аукциона предоставляется в охранной зоне инженерных коммуникаций и санитарно-защитной зоне ОАО «Промтрактор», на земельном участке расположены инженерные коммуникации: подземная кабельная линия, высоковольтная воздушная линия электропередачи, два трубопровода технической воды, сеть ливневой канализации, трубопроводы тепловой сети.

Управление Росреестра указывает, что при проведении аукциона участники не были проинформированы о необходимости согласования размещения АЗС с ОАО «Промтрактор». Управление Росреестра просит рассмотреть вопрос соответствия проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:299, расположенного по адресу: г.Чебоксары, Марпосадское шоссе, требованиям антимонопольного законодательства.

Представитель администрации нарушение не признала, пояснила, что торги проведены в соответствии с постановлением администрации города Чебоксары от 20.05.2013 № 1534, опубликованного в Вестнике органов местного самоуправления № 10 за 2013 год. Вся предусмотренная Правилами проведения торгов информация была официально размещена. В извещении было указано, что победитель обязан разработать проектно-сметную документацию в соответствии с архитектурно-планировочным заданием Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары, произвести необходимые согласования и экспертизы, получить разрешение на строительство. В соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 05.04.2013 № RU21304000-99, утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 12.04.2013 № 1059, предусмотрено проектирование при условии переноса существующих инженерных коммуникаций.

По информации Горкомимущества, обязательное требование к победителю аукциона о переносе существующих инженерных коммуникаций предусмотрено информационным бюллетенем о проведении аукциона и градостроительным планом земельного участка.

Рассмотрев представленные в материалы дела документы и доказательства, пояснения Комиссия установила по делу следующие обстоятельства.

20.05.2013 администрация г.Чебоксары издала постановление № 1534 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:299, расположенного по адресу: г.Чебоксары, Марпосадское шоссе, для строительства АЗС на 250 заправок в сутки. В соответствии с данным постановлением победитель аукциона обязан разработать проектно-сметную документацию в соответствии с архитектурно-планировочным заданием Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары, произвести необходимые согласования и экспертизы, получить разрешение на строительство в течение

девяти месяцев со дня проведения аукциона.

Объявление о проведении торгов размещалось в газете «Чебоксарские новости» № 143 от 24 декабря 2013 года.

В указанном объявлении и в информационном бюллетене от 24.12.2013 № 86 предусматривалось условие о проведении победителем аукциона необходимых согласований и экспертиз.

29.01.2014 года были подведены итоги проведенного аукциона и по лоту № 5 (земельный участок площадью 4503 кв.м, кадастровый номер <...> :01:030306:299, разрешенное использование- для строительства АЗС на 250 заправок в сутки) победителем признано ООО «ТранзитСити-Лаишево».

В соответствии с указанным протоколом с победителем заключен договор аренды земельного участка. В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике для государственной регистрации представлен подписанный сторонами договор № 11/5822-К от 03.02.2014 аренды данного земельного участка между администрацией г. Чебоксары и ООО «Транзит-Сити-Лаишево» сроком до 29.01.2017.

ОАО «Промтрактор» письмом от 24.04.2014 № ВЯ/16-150 обратилось в Прокуратуру Чувашской Республики по вопросу правомерности предоставления администрацией г.Чебоксары земельного участка по Марпосадскому шоссе, а также письмом от 24.04.2014 (вх.№ 5562 от 28.04.2014) - в администрацию г.Чебоксары о нарушении строительством АЗС прав ОАО «Промтрактор» на принадлежащие ему сети коммуникации (кабель связи, ВЛ-110 кВ, теплотрасса, ливневая канализация), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030306:299.

07.05.2014 после проведения аукциона Управление архитектуры письмом № 5562/1204 сообщило победителю о необходимости согласования размещения АЗС с ОАО «Промтрактор» с учетом переноса существующих инженерных коммуникаций, о чем также письмом от 07.05.2014 № 5562 сообщило ОАО «Промтрактор».

Постановлением администрации города Чебоксары от 09.01.2014 № 30 в отношении указанного земельного участка установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, которое опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 17.01.2014 № 4.

Постановлением администрации города Чебоксары от 22.02.2013 № 501 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории для строительства АЗС на 250 заправок в сутки по Марпосадскому шоссе города Чебоксары.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 05.04.2013 № RU21304000-99, утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 12.04.2013 № 1059, предусмотрено проектирование при условии переноса существующих инженерных коммуникаций.

Вместе с тем, информация о размещении градостроительного плана на

официальном сайте либо о заблаговременном доведении указанной информации до участников аукциона, в материалы дела не представлены.

Таким образом, участники аукциона не были проинформированы относительно качеств предмета сделки, которое может повлечь либо невозможность использования земельного участка по назначению либо повлечет значительные дополнительные финансовые затраты, на которые победитель торгов не рассчитывал при участии в аукционе.

Изучив материалы дела, пояснения представителя администрации, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях организатора торгов нарушения антимонопольного законодательства в силу следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 ГК РФ прохождение указанных инженерных коммуникаций является обременением земельного участка сервитутом.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Понятие «ограничения (обременения)» определено Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Правила организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков утверждены Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (далее-Правила). В соответствии с п. 8 Правил, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать, в том числе сведения о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, **обременениях**, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные.

Однако ни в постановлении администрации от 20.05.2013 № 1534 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», ни в публикации в газете «Чебоксарские новости» от 24.12.2013 № 143 либо в информационном бюллетене от 24.12.2013 № 86, ни в проекте договора аренды не содержалось такого условия заключения договора аренды как необходимость согласования размещения АЗС с ОАО «Промтрактор» и перенос существующих инженерных коммуникаций.

Пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В силу [пункта 7 статьи 4](#) Закона 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.

Признаки ограничения конкуренции - 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Вид разрешенного использования земельного участка – для строительства АЗС, рынок, на котором совершено нарушение антимонопольного законодательства, определяется исходя из целевого назначения земельного участка, предназначенного для хозяйственной деятельности, - рынок розничной реализации нефтепродуктов в городе Чебоксары.

Признаки ограничения конкуренции выразились в создании препятствий

осуществлению деятельности ООО «ТранзитСити-Лаишево» на рынке розничной реализации нефтепродуктов, которое привело к ущемлению прав хозяйствующих субъектов на свободное использование своих прав и имущества для предпринимательской деятельности, поскольку налагает на победителя аукциона обязанность согласовать с третьим лицом (ОАО «Промтрактор») строительство АЗС, нести дополнительные не предусмотренные аукционной документацией издержки на перенос существующих инженерных коммуникаций, о чем участники аукциона не были заблаговременно оповещены.

Действиями администрации и организатора торгов строительство АЗС поставлено в зависимость от решения (согласования) ОАО «Промтрактор» переноса принадлежащих обществу сетей инженерных коммуникаций (теплосети, канализации и трубопроводов), что может создать препятствия в реализации победителем аукциона своих прав на земельный участок.

Таким образом, на момент проведения аукциона и заключения договора с ООО «Транзит-Сити-Лаишево» земельный участок обременен сервитутом. Отсутствие указанной информации об обременении при фактическом наличии могло привести к ограничению конкуренции при проведении торгов, что свидетельствует о наличии в действиях Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации г. Чебоксары нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Указанные действия организатора торгов посягают на принципы информационной открытости торгов, а также принципы равноправия, справедливости, отсутствия дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции по отношению к участникам торгов.

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу, что необходимость дополнительного информирования победителя аукциона об обязательном согласовании размещения АЗС с ОАО «Промтрактор» с учетом переноса существующих инженерных коммуникаций Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары письмом от 07.05.2014 № 5562/1204 уже после проведения аукциона возникла вследствие ненадлежащего выполнения организатором торгов своей обязанности по размещению сведений о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, **обременениях**, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, предусмотренной п.8 Правил, поскольку в соответствии с постановлением администрации от 20.05.2013 № 1534 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» администрацией города Чебоксары проведение аукциона поручено Горкомимуществу.

Дело возбуждено по признакам нарушения действиями администрации города Чебоксары пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в создании необоснованного препятствования осуществлению ООО «ТранзитСити-Лаишево» предпринимательской деятельности в связи с необходимостью не предусмотренного аукционной документацией переноса инженерных коммуникаций и согласования строительства с ОАО «Промтрактор».

Согласно пункту 2 части 1 статьи 15 Закона 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), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Комиссия с учетом всех рассмотренных обстоятельств по делу не установила в действиях администрации города Чебоксары нарушение антимонопольного законодательства, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами на определенном товарном рынке, поскольку земельный участок предоставлен ООО «ТранзитСити-Лаишево» по результатам аукциона, что указывает на необходимость прекращения производства по делу в отношении администрации города Чебоксары по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с неустановлением нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

В силу того, что 03.02.2014 года по итогам аукциона (протокол от 29.01.2014) между администрацией города Чебоксары и ООО «ТранзитСити-Лаишево» заключен договор № 11/5822-К аренды земельного участка, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости в 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. Производство по делу в отношении администрации г. Чебоксары по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить.
2. Признать в действиях Чебоксарского городского комитета по управлению

имуществом администрации г. Чебоксары нарушение части 1 статьи 17
Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»