

РЕШЕНИЕ

№054/01/15-1391/2022

Резолютивная часть решения оглашена 17.01.2023
Новосибирск

г.

В полном объёме решение изготовлено _____

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС дело №054/01/15-1391/2022 от 10.10.2022, 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) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии заявителя <...>, представителей мэрии г. Новосибирска <...> (по доверенности <...>), департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска <...> (по доверенности <...>), ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» <...> (по доверенности <...>), конкурсного управляющего ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» <...> (Решение арбитражного суда Новосибирской области от 13.11.2018 по делу №А45-19456/2017),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение <...> о продлении договора аренды земельного участка от 11.06.2002 №26047 с ООО «Научно-исследовательский проектно-технологический центр «Сибстройреконструкция» без проведения аукциона.

По результатам рассмотрения обращения <...>, Новосибирским УФАС России на основании пункта 3 части 8 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о выдаче мэрии г. Новосибирска предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

18.08.2022 Новосибирское УФАС России выдало мэрии г. Новосибирска предупреждение №054/01/15-1391/2022 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно, принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка от 11.06.2002 №26047 с ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза», в срок до 26.09.2022.

Мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений не исполнила предупреждение Новосибирского УФАС России.

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.

Руководствуясь статьей 39.1, статьей 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска возбуждено дело №054/01/15-1391/2022 от 10.10.2022 о нарушении антимонопольного законодательства.

Мэрия г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений представила следующие пояснения.

11.06.2002 между мэрией г. Новосибирска и ООО «Научно-исследовательский проектно-технологический центр «Сибстройреконструкция» (далее – ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция») заключен договор аренды № 26047 земельного участка с кадастровым номером 54:35:021220:20 площадью 357 кв. м. для строительства жилой пристройки к жилому дому по ул. Урицкого, д. 19, сроком действия по 10.06.2018.

Поскольку договор аренды земельного участка от 11.06.2002 № 26047 заключен до 01.03.2015 и в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В качестве заинтересованного лица к участию в рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства привлечено ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза», которое представило следующие пояснения по делу.

11.06.2002 между мэрией г. Новосибирска и ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» был заключен договор аренды земельного участка № 26047 для строительства пристройки к жилому дому по ул. Урицкого, д. 19.

10.12.2012 между ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» и ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» был заключен договор № 10-12-12 простого товарищества, соглашение № 2-11-2012 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11.06.2002 № 26047 с целью завершения строительства объекта. Договор простого товарищества, сторонами которого являлись ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» и ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза», прекратился на основании абзаца третьего пункта 1 статьи 1050 Гражданского кодекса РФ вследствие признания ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» несостоятельным (банкротом).

13.11.2018 ООО НИПТ и ПЦ «Сибстрореконструкция» решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-19456/2017 признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, назначен конкурсный управляющий Кильчик Артем Анатольевич.

13.07.2022 в связи с прекращением договора простого товарищества №1-11-2012 от 10.12.2012 положение сторон договора было приведено в первоначальное положение, стороны подписали соглашение, объект незавершенный строительством и земельный участок переданы в конкурсную массу ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция».

27.09.2022 сторонами соглашения подано заявление в Управление Росреестра по Новосибирской области о государственной регистрации соглашения от 14.07.2022 к договору аренды земельного участка № 26047.

Объект незавершенный строительством и право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск л. Урицкого, д. 19, возвращены должнику- застройщику для включения в конкурсную массу в целях расчетов с кредиторами в соответствии с правилами, установленными Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Таким образом, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» в лице <...>, конкурсные кредиторы должника являются заинтересованными по делу лицами, поскольку затрагиваются их права и интересы в связи с рассмотрением названного дела.

ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» привлечено к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица, которое представило следующие пояснения по делу.

В действиях Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска по направлению ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» письма от 27.06.2019 № 3149/08243 сообщающего о продлении договора аренды на неопределенный срок, отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи со следующим.

Земельный участок мэрией г. Новосибирска был предоставлен на основании постановления № 46 от 19.01.1998 ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» для строительства пристройки к дому № 19 по ул. Урицкого в г. Новосибирске.

Для целей реализации строительства пристройки ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» были привлечены денежные средства граждан - участников строительства, которые были вложены в строительство.

Для тех же целей был заключен договор простого товарищества 10.12.2012, а право аренды земельного участка передано ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» для совместного завершения строительства товарищами.

Договор аренды земельного участка, срок которого истек 10.06.2018, продолжает действовать, так как стороны не расторгали договор, не обменивались письмами о прекращении действий договора и пользование арендуемым участком продолжалось.

На земельном участке ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» возведен

незавершенный строительством объект.

Требования граждан - участников строительства были заявлены к включению в реестр требований кредиторов и требований о передаче жилых помещений в соответствии со ст. ст. 201.5 - 201.7 Закона о банкротстве и признаны обоснованными. Часть квартир в строящейся пристройке реализованы физическим лицам.

Незавершенный строительством объект недвижимости возведен в границах земельного участка. Объект по итогам инвентаризации имущества должника и в соответствии с п. 1 ст. 131 Закона о банкротстве подлежит включению в конкурсную массу ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция».

В связи с тем, что процедура конкурсного производства направлена на соразмерное максимальное удовлетворение требований кредиторов, указанное имущество должника должно быть реализовано с торгов в соответствии с нормами законодательства о банкротстве, а полученные денежные средства направлены на удовлетворение требований кредиторов должника.

Для квалификации действий (бездействия) как нарушающих требования закона обязательным является установление фактических обстоятельств, подтверждающих последствия в виде ограничения конкуренции, создания определенных преимуществ и дискриминации на определенном товарном рынке, а также выявление причинной связи между принятым актом и (или) совершенными действиями и наступившими последствиями. Кроме того, правовое значение имеет и сама возможность наступления таких негативных последствий, что подлежит доказыванию антимонопольным органом.

Указание в предписании на необходимость совершения конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволяет устранить совершенное нарушение, обеспечить восстановление конкурентной среды. Антимонопольный орган должен установить разумный, объективный срок (период) совершения таких действий, то есть достаточный для исполнения предписания.

При этом, срок, установленный комиссией по рассмотрению дела в предписании может определяться конкретной датой или периодом времени (год, месяц и т.д.).

Предписание должно быть направлено на обеспечение конкуренции, создание равных условий хозяйствующим субъектам, восстановление прав и законных интересов, нарушенных неправомерными действиями субъекта.

Разворот произведенных действий (прекращение договора аренды) на сегодняшний день невозможен, поскольку с 11.01.2023 арендатором земельного участка является ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция», а не ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза».

Выставление права аренды земельного участка на торги невозможно в силу положений подпункта 3.2 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, предоставляющего право на заключение договора аренды земельного участка без проведения аукциона застройщику, признанному банкротом.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении

изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 1 ст. 39.6 Земельного кодекса 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.

В пункте 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ закреплены условия, при которых договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов.

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

В силу пункта 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ только при наличии в совокупности следующих условий:

- заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ;
- на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

На основании пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае,

если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ).

Из содержания пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ следует, что к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем в силу пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно абзацу 3 пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» договор аренды государственного имущества может быть возобновлен

на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 Гражданского кодекса РФ).

Положения пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ о возобновлении договора аренды на неопределенный срок применяются в том числе к договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для заключения которых до марта 2015 года не требовалось проведения торгов.

Положениями Земельного кодекса РФ в редакции, действующей с 01.03.2015, прямо не исключено применение положений пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, правомерно заключенному без проведения торгов, в случае, когда арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов.

Следовательно, если после 01.03.2015 арендатор продолжил пользование таким земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Данная позиция подтверждается Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020).

Таким образом, договор аренды правомерно заключенный без проведения конкурентных процедур, мог быть возобновлен на тех же условиях в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ.

На основании изложенного, возобновление срока действия договора аренды земельного участка, на котором имеется объект капитального строительства, возведенный в установленном законодательством порядке, соответствует нормам действующего законодательства, в связи с чем действия Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска не нарушают антимонопольного законодательства.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

11.06.2002 между мэрией г. Новосибирска и ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» заключен договор аренды земельного участка, расположенного в пределах Железнодорожного района г. Новосибирска, площадью 357 кв.м. Указанный земельный участок предоставлен для строительства пристройки к жилому дому по ул. Урицкого, 19. Срок действия договора 2 года.

Указанный договор заключен с процедурой предварительного согласования места размещения объекта без проведения торгов.

08.06.2004 дополнительным соглашением №1 указанный договор продлен до 11.06.2006.

22.05.2006 дополнительным соглашением №2 указанный договор продлен до 10.06.2008.

29.08.2008 дополнительным соглашением №3 указанный договор продлен до 10.06.2010.

20.08.2010 дополнительным соглашением №4 указанный договор продлен до 10.06.2012.

08.06.2012 дополнительным соглашением №5 указанный договор продлен до 10.06.2014.

29.08.2014 дополнительным соглашением №7 указанный договор продлен до 10.06.2016.

30.06.2016 дополнительным соглашением №8 указанный договор продлен до 10.06.2018.

10.12.2012 между ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» и ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» заключен договор №10-12-12 простого товарищества с целью завершения строительства Объекта «Жилая многоэтажная пристройка с помещениями административного назначения к жилому дому по ул. Урицкого 19 в Железнодорожном районе города Новосибирска».

В соответствии с Соглашением №2-11-2012 от 10.12.2012 ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» передало свои права по договору аренды земельного участка от 11.06.2002 №26047 (кадастровый номер 54:35:021220:20) ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза».

На обращение ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» от 18.03.2019 Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска сообщил (письмо №31/19/08243 от 27.06.2019), что на основании пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ указанный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящее время указанный договор аренды земельного участка, находящийся в муниципальной собственности, продлен на неопределенный срок без проведения конкурентных процедур.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.11.2018 по делу №А45-19456/2017 ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» признано несостоятельным (банкротом).

В связи с прекращением договора простого товарищества от 10.12.2012 №10-12-12 согласно акту приема – передачи от 14.07.2022 рассматриваемый земельный участок и право аренды на него передано от ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» к ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция».

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Вместе с тем, согласно пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса РФ, статьей 74 Лесного кодекса РФ), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, 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.

Данная норма является специальной по отношению к статье 621 Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, Земельный кодекс РФ, устанавливает прямой запрет на применение статьи 621 Гражданского кодекса РФ при продлении договора аренды земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса 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.

Согласно пункту 10 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

В силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», действующей с 01.03.2015, в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок

предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно пункту 4 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ). Из содержания подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ следует, что при прекращении договора аренды публичный собственник земли не может распорядиться объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, без судебного решения.

Согласно пункту 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Согласно пункту 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ правила данной статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно части 11 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной

собственности земельном участке на день прекращения действия договора аренды такого земельного участка не завершено, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ применяются.

В пункте 3.3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» банкротом, для обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и права которых нарушены, в случае принятия арбитражным судом в отношении такого земельного участка мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника в соответствии с пунктом 1 статьи 201.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно пункту 7 статьи 8 Федерального закона от 20.04.2021 № 92-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие подпунктов 3.2 и 3.3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ распространяется также на случаи прекращения до дня вступления в силу данного Федерального закона отношений, связанных с предоставлением в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и ранее предоставленного застройщику, признанному банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для строительства многоквартирных домов, сведения о которых в связи с признанием застройщика банкротом включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, действие подпунктов 3.2 и 3.3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ распространяется также на случаи прекращения до 01.05.2021 отношений, связанных с предоставлением в аренду земельных участков застройщику, признанному в дальнейшем банкротом.

По сообщению департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска на запрос Новосибирского УФАС России (письмо 11547-ЭП/22 от 01.08.2022) 08.10.2002 управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии г. Новосибирска ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройрскопструкция» было выдано разрешение на строительство № RU 54303000-192, в последующем данное разрешение на строительство неоднократно продлялось.

По имеющейся в департаменте земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска информации, по состоянию на 21.09.2021 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021220:20, площадью 418 кв. м, местоположением: ул. Урицкого, (19) в Железнодорожном районе, расположен незавершенный строительством объект с максимальной этажностью 13 этажей. Какие-либо работы по завершению строительства указанного объекта не осуществляются.

ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» представило Новосибирскому УФАС России разрешение на строительство жилой пристройки к жилому дому по ул. Урицкого от 23.12.2013.

Исходя из представленного ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» решения Железнодорожного районного суда от 24.12.2014 по делу №2-1177/14 на земельном участке по адресу: г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19, возведена пристройка.

При этом из представленных ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» определений Арбитражного суда Новосибирской области от 29.08.2018, от 14.09.2018, от 16.04.2019 по делу №А45-19456/2017 Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что строительство пристройки к жилому дому 19 по ул. Урицкого в Центральном районе г. Новосибирска осуществлялось застройщиком ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция» по договорам об инвестиционной деятельности с гражданами, устанавливающими обязанность застройщика осуществить строительство пристройки к жилому дому и передать в собственность граждан квартиры. Граждане внесли по данным договорам инвестиционные взносы. Построенный объект в настоящее время не зарегистрирован как объект незавершенного строительства.

Также Комиссией Новосибирского УФАС России установлено, что 23.09.2016 судебным приставом-исполнителем ОСП по Железнодорожному району было вынесено постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, а именно, земельного участка с кадастровым номером 54:35:021220:20 по адресу: г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19. Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Железнодорожному району от 24.03.2021 указанное постановление отменено.

Таким образом, с 23.09.2016 по 24.03.2021 застройщик не имел возможности провести регистрацию рассматриваемого объекта в качестве объекта незавершенного строительства.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ). При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, исходя из приведенных норм права, представленных сторонами документов, Комиссия Новосибирского УФАС России признает доказанным наличие на земельном участке объекта незавершенного строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19, независимо от наличия (отсутствия) регистрации

права собственности на него.

В соответствии со частью 1 статьи 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 пункту 7 статьи 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 соответствии с частью 1 статьи 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).

В пунктах 33, 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» закреплено, что антимонопольному контролю в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» подлежат нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения органов публичной власти, их действия (бездействие), способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий.

При наличии спора о соответствии статье 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» правовых актов, решений, действий (бездействия) антимонопольный орган должен доказать факт недопущения, ограничения, устранения конкуренции либо установить угрозу наступления таких последствий на определенном товарном рынке, в том числе в результате нарушения прав и законных интересов отдельных участников рынка, создания для них конкурентных преимуществ или препятствий в конкуренции на товарных рынках.

Исходя из приведенных выше положений действующего законодательства земельный участок по адресу: г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19, с расположенным

на нем объектом строительства не может быть предоставлен на торгах каким-либо третьим лицам, поскольку застройщик ООО НИПТ и ПЦ «Сибстройреконструкция», признанный банкротом, на основании подпункта 3.3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ имеет право на предоставление данного земельного участка для обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов. Следовательно, продление договора аренды указанного земельного участка на неопределенный срок в соответствии с письмом мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска №31/19/08243 от 27.06.2019 в адрес ООО НПЦ «Сибстройэкспертиза» не повлияло и не могло повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции между хозяйствующими субъектами. Следовательно, признаки нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Данное обстоятельство является в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» основанием для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 48, статьей 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Производство по делу № 054/01/15-1391/2022, возбужденному в отношении мэрии г. Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>