



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454111
тел./факс 8(351) 263-88-71
e-mail: to74@fas.gov.ru

20.12.2012 № *11856/04*

На № _____ от _____

ООО «Южноуральские лотереи»
пр. Ленина, 83-402, г. Челябинск,
454048

Челябинская городская Дума
Пл. Революции, 2, г. Челябинск,
454113

Администрация города Челябинска
пл. Революции, 2, г. Челябинск,
454113

Комитет по управлению имуществом
и земельным отношениям города
Челябинска
ул. Тимирязева, 36, г. Челябинск,
454113

РЕШЕНИЕ

по делу № 65 -07/12 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «04» декабря 2012 года

В полном объеме решение изготовлено «20» декабря 2012 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя Комиссии: Сапрыкиной Н.В. - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии: Подвигиловой Ю.В. - специалиста - эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

Вурьева Д.В. - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 65-07/12, возбужденное по признакам нарушения:

- Челябинской городской Думы части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 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);

- Администрацией города Челябинска части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

015446

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление ООО «Южноуральские лотереи» (далее – Заявитель) о нарушении Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет) антимонопольного законодательства, выразившемся в установлении в пункте 6.5 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 условия о расторжении договора арендодателем в одностороннем порядке.

На основании указанного пункта Комитетом 08.12.2011 было направлено уведомление о досрочном расторжении договора аренды в связи с принятием Арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

Заявитель считает, что установленное пунктом 6.5 условие договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010, предусматривающее досрочное расторжение договора в одностороннем порядке по решению арендодателя, противоречит действующему законодательству и просит признать недействительным пункт 6.5 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010.

Комитетом представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы (вх. № 8980 от 20.08.2012, вх. № 12794 от 22.11.2012).

Порядок оформления документов для предоставления земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов на территории города Челябинска, в том числе примерная форма договора аренды земельных участков для размещения (установки) и эксплуатации временных нестационарных объектов (далее – Примерная форма договора) утверждены решением Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10 (далее – Решение от 26.05.2009 № 3/10).

Комитетом заключен УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 в соответствии с Примерной формой договора, в том числе пункты 6.5 и 6.8.

На основании пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускает законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнут или изменен.

Пунктом 6.8 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 стороны согласовали возможность одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора аренды полностью или частично в порядке части 3 статьи 450 ГК РФ по основаниям, перечисленным в пункте 6.5 данного договора, в том числе в связи с принятием арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

На основании письма Управления по торговле и услугам Администрации города Челябинска от 07.06.2011 № 14928 Комитетом принято решение об одностороннем отказе от договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010, о чем направлено уведомление в адрес арендатора.

Задолженность по арендной плате на момент направления уведомления от 08.12.2011 № 23780 у ООО «Южноуральские лотереи» отсутствовала (вх. № 8980 от 20.08.2012).

Поскольку утвержденная Решением от 26.05.2009 № 3/10 форма является примерной, стороны в порядке части 4 статьи 421 ГК РФ вправе при заключении договора включить в него любые условия, не противоречащие законодательству. Учитывая изложенное, Комитет полагает, что включение в содержание договора аренды УЗ № 001245-Вр-2010 абзаца 7 пункта 3.1 не противоречит действующему законодательству и содержанию Примерной формы договора.

Кроме того, договор аренды УЗ № 001245-Вр-2010 заключен во исполнение Распоряжения заместителя Главы города Челябинска от 01.06.2010 № 4318-д, пунктом 5 которого установлено требование о предоставлении земельного участка обществу на условиях его освобождения по требованию Администрации города Челябинска.

Из письменных пояснений Комитета от 22.11.2012 № 19726 (вх. № 12794 от 22.11.2012) следует, что согласно финансовой карточке по договору № УЗ № 001245-Вр-2010 базы автоматизированной системы учета договоров аренды и продажи земельных участков Комитета, по состоянию на 08.12.2011 задолженность по данному договору составляла 364,25 рублей.

Пояснений относительно причин отнесения Управлением по торговле и услугам Администрации города Челябинска временного нестационарного объекта - киоска «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи», расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Салотная, 2, к незаконно установленному торговому объекту при условии заключения с обществом договора аренды земельного участка для эксплуатации временного нестационарного киоска «Южноуральские лотереи» по ул. Салотной, 2 в Тракторозаводском районе города УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 сроком до 2015 года, Комитетом не представлено.

Челябинской городской думой представлены следующие письменные пояснения (вх. № 12700 от 21.11.2012).

В соответствии со статьями 450 и 619 ГК РФ для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа. В форме Примерного договора данный отказ предусмотрен, что является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора, и соответствует статьям 450 и 619 ГК РФ.

На основании части 3 статьи 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования.

Согласно подпункту 78 пункта 4 статьи 36 Устава города Челябинска разработка и утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов находится в компетенции Администрации города Челябинска.

Администрацией города Челябинска представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам обращения (вх. № 12702 от 21.11.2012).

Пунктом 6.5 договора УЗ № 1245-Вр-2010 предусмотрено, что договор подлежит расторжению по требованию арендодателя в указанных случаях, к числу которых относятся невнесение арендатором арендной платы в полном объеме более одного срока по истечении установленного договором срока платежа.

Комитетом в адрес Заявителя на основании пунктов 6.5 и 6.8 УЗ № 1245-Вр-2010 направлено уведомление о досрочном расторжении договора аренды, поскольку у арендатора - ООО «Южноуральские лотереи» была задолженность по арендной плате.

Согласно пункту 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 /далее- Порядок/ предоставление земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта осуществляется на основании правового акта Администрации города Челябинска. В случае неразмещения временного нестационарного объекта на предоставленном согласно договору аренды земельного участка и неполучении Акта соответствия по истечении трех месяцев со дня принятия земельного участка по акту приема-передачи, договор аренды подлежит расторжению по требованию Администрации города Челябинска (пункт 55 Порядка). На основании вышеуказанного включен подпункт 4 пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска № 4318-д от 01.06.2010.

По мнению Администрации города Челябинска, включение в пункт 5 Распоряжения № 4318-д от 01.06.2010 условия предоставления земельного участка при его освобождении по требованию Администрации города Челябинска соответствует требованиям действующего законодательства.

Управлением по торговле и услугам Администрации города Челябинска представлены следующие письменные пояснения (вх. № 12760 от 22.11.2012).

В соответствии с пунктом 38 Порядка основаниями для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта являются расположение объекта на основных магистралях города, гостевых маршрутах.

Постановлением Главы города Челябинска от 16.04.2004 № 611-п утверждён перечень основных магистралей, гостевых маршрутов города Челябинска.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.09.2010 № 754 «Об утверждении Правил установления нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов» Постановлением Правительства Челябинской области от 15.12.2010 № 298-п утверждены нормативы минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Челябинской области и для входящих в ее состав городских округов и муниципальных районов.

По состоянию на 01.01.2011 обеспеченность населения площадью торговых объектов в целом по городу Челябинску превышает утвержденный норматив минимальной обеспеченности.

Федеральным законом от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ» установлены требования достижения норматива минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов, что является одной из главных целей формирования и утверждения на территории муниципального образования Схемы размещения нестационарных объектов.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия установила следующие фактические обстоятельства и пришла к следующим выводам.

На основании Распоряжения Администрации города Челябинска от 01.06.2010 № 4318-д «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного киоска «Южноуральские лотереи» по ул. Салютной, 2 в Тракторозаводском районе города Челябинска с ООО «Южноуральские лотереи» заключен договор УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 сроком до 2015 года.

Управлением по торговле и услугам Администрации города Челябинска от 01.06.2011 № 024-3/712 в адрес Комитета направлено письмо, согласно которому, во исполнение поручения Главы Администрации города Челябинска о ликвидации

несанкционированной торговли на территории города направлены сведения по местам размещения незаконно установленных торговых объектов для подготовки необходимых документов в суд с заявлением об их сносе и взыскании необоснованного обогащения за незаконное пользование землями общего пользования с приложением списка объектов, в том числе киоска «Спортлото» Заявителя, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Салютная, 2.

На основании письма Управления по торговле и услугам Администрации города Челябинска от 07.06.2011 № 14928, Комитетом было принято решение об одностороннем отказе от договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 путем направления в адрес Заявителя уведомления о расторжении в соответствии с пунктом 6.5 Договора в одностороннем порядке (исх. № 23780 от 08.12.2011).

Согласно письму Управления по торговле и услугам Администрации города Челябинска от 01.06.2011 № 024-3/712 киоск «Спортлото» Заявителя, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Салютная, 2, включен в список незаконно установленных торговых объектов, на основании которого Комитетом было принято решение об одностороннем отказе от договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010.

Согласно пункту 54 Порядка установка временного нестационарного объекта без заключения договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации такого объекта является самовольной и подлежит демонтажу владельцем объекта своими силами либо за свой счет.

Однако Управление по торговле и услугами Администрации Челябинска включило киоск «Спортлото» в список несанкционированных объектов при условии наличия у общества заключенного и действующего договора.

Довод Управления по торговле и услуга Администрации города Челябинска, что основанием включения в список несанкционированной торговли на территории города Челябинска (исх. № от 01.06.2011 № 024-3/712) киоска «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи», расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Салютная, 2, является невключение указанного объекта в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Челябинска, утвержденную Постановлением Администрации города Челябинска от 13.01.2012 № 2-П, не может быть принят во внимание по следующим основаниям.

На момент направления указанного письма киоск «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи», расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Салютная, 2, включен в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Челябинска в соответствии с Распоряжением заместителя Главы города по вопросам градостроительства от 15.02.2010 № 1130-с.

Управлением по торговле и услуга Администрации города Челябинска письмо в адрес Комитета направлено в 2011 году (исх. № от 01.06.2011 № 024-3/712), то есть до принятия Постановления Администрации города Челябинска от 13.01.2012 № 2-П.

Невключение киоска «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи» в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Челябинска, утвержденную Постановлением Администрации города Челябинска от 13.01.2012 № 2-П, не является основанием включения его в список несанкционированной торговли, поскольку согласно части 6 статьи 10 Закона о торговле утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов, а равно как и внесение в нее изменений, не может служить основанием для пересмотра мест размещения нестационарных торговых объектов, строительство, реконструкция или эксплуатация которых были начаты до утверждения указанной схемы.

Довод Управления по торговле и услугам на то, что Постановлением Правительства Челябинской области от 15.12.2010 № 298-п утверждены нормативы минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Челябинской области и для входящих в ее состав городских округов и муниципальных районов (Постановлением Правительства Челябинской области от 19.09.2012 N 490-П признан утратившим силу с 26.09.2012) и по состоянию на 01.01.2011 обеспеченность населения площадью торговых объектов в целом по городу Челябинску превышает утвержденный норматив минимальной обеспеченности, также не может быть принят в качестве основания включения киоска в список несанкционированной торговли (незаконно установленных торговых объектов), поскольку указанное Постановление Правительства Челябинской области принято после предоставления земельного участка Заявителю, киоск «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи» был включен в Схему размещения нестационарных торговых объектов на территории города Челябинска и заключен в установленном порядке договор аренды.

Кроме того, в соответствии с пунктом 38 Порядка расположение объекта на основных магистралях города, гостевых маршрутах является основаниями для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка в аренду для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта.

Соответственно указанные положения Порядка не могут быть применены при решении вопроса о расторжении действующего договора.

Постановлением Главы города Челябинска от 16.04.2004 № 611-п утвержден перечень основных магистралей, гостевых маршрутов города Челябинска, согласно Приложению № 3 которого улица Салютная не включена в перечень основных магистралей, гостевых маршрутов города Челябинска.

Основания расторжения договора аренды установлены разделом VI Порядка, которым не предусмотрено условие о расторжении договора аренды земельного участка с формулировкой «принятия решения об отказе».

Комитет обладал информацией о наличии действующего договора аренды земельного участка и невозможности отнесения расположенного на нем киоска «Спортлото» ООО «Южноуральские лотереи» к несанкционированным объектам, однако тем не менее принял решение о расторжении договора, обосновывая его именно письмом Управления по торговле и услугам Администрации города Челябинска.

Довод Администрации города Челябинска (вх. № 12702 от 21.11.2012) о том, что пунктом 6.5 договора УЗ № 1245-Вр-2010 предусмотрено условие о расторжении договора по требованию арендодателя в случае невнесения арендатором арендной платы в полном объеме более одного срока по истечении установленного договором срока платежа не может быть принят во внимание. Из буквального толкования подпункта 7 пункта 6.5 договора УЗ № 1245-Вр-2010 можно сделать вывод, что договор подлежит расторжению по требованию арендодателя в случае принятия им решения о расторжении договора в одностороннем порядке вне зависимости от причин.

Указание Администрации на то, что Комитетом в адрес Заявителя направлено уведомление о досрочном расторжении договора аренды, поскольку у арендатора - ООО «Южноуральские лотереи» была задолженность по арендной плате, не может быть принято во внимание по следующим основаниям.

В уведомлении Комитета от 08.12.2011 № 23780 о досрочном расторжении договора аренды указано, что Комитет расторгает договора аренды УЗ № 1245-Вр-

2010 на основании пункта 6.5 договора с формулировкой подпункта 7 пункта 6.5, а именно в связи с принятием арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

В уведомлении Комитета от 08.12.2011 № 23780 отсутствует указание о расторжении договора УЗ № 1245-Вр-2010 на основании подпункта 8 пункта 6.5 договора, которым предусмотрено расторжение договора в связи с невнесения Арендатором арендной платы в полном объеме (согласно приложенному расчету или 2.3 договора) более одного срока по истечении установленного договором срока платежа арендной платы.

С учетом изложенного, Комиссией установлено, что какие-либо объективные факторы для принятия Комитетом решения о расторжении договора УЗ № 1245-Вр-2010 у арендодателя отсутствовали.

Действия Комитета привели к препятствиям в осуществлении деятельности Заявителя ввиду лишения его возможности осуществлять деятельность с использованием земельного участка, а также дополнительным затратам связанным со срочным демонтажом объекта, восстановлением нарушенного благоустройства, а также к лишению его возможности получения тех доходов, на которые он рассчитывал заключая договор аренды сроком до 2015 года и неся соответствующее затраты связанные с его оформлением (получением генплана, эскизного проекта временного нестационарного объекта, схемы расположения земельного участка, согласованием актов, содержанием прилегающей территории и т.д.).

Материалами дела установлено, что Комитет обратился в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к ООО «Южноуральские лотереи» об освобождении земельного участка общей площадью 2,00 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Салотная, 2, кадастровый номер 74:36:0213001:51, переданного по договору аренды УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010, и передачи его по акту приема-передачи.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 11.05.2012 по делу № А76-2913/2012 исковые требования Комитета удовлетворены.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда № 18АП-5603/2012 от 29.06.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа № Ф 09-7603/12 от 21.09.2012 решение Арбитражного суда Челябинской области от 11.05.2012 по делу № А76-2913/2012 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2012 по тому же делу оставлены без изменения, кассационная жалоба ООО «Южноуральские лотереи» – без удовлетворения.

Судами в обоснование принятых решений указано следующее.

В силу пункта 1.4 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 одним из условий предоставления земельного участка является его освобождение по требованию Администрации города Челябинска.

В пункте 6.8 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 стороны согласовали условие, согласно которому арендодатель на основании пункта 6.5 договора вправе до истечения срока действия договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив об этом арендатора за 15 дней. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента отправки Комитетом арендатору уведомления об отказе от договора.

В пункте 6.5 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 стороны предусмотрели, что договор подлежит расторжению по требованию арендодателя

досрочно, в том числе в случае принятия арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

Согласно пункту 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускает законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Возможность одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора аренды полностью или частично в порядке пункта 3 статьи 450 ГК РФ прямо предусмотрена сторонами в пункте 6.8 договора по основаниям перечисленным в пункте 6.5 договора, в том числе в связи с принятием арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

Таким образом, судом сделан вывод о правомерности направления Комитетом в адрес арендатора уведомления от 08.12.2011 № 23780 о расторжении договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 в одностороннем порядке с указанием арендатору на необходимость освободить земельный участок в течении 15 дней с момента отправки настоящего уведомления.

Вместе с тем, вышеуказанными судебными актами оценка действиям в части установления подпункта 7 пункта 6.5 в Примерной форме договора аренды, утвержденного Решением от 26.05.2009 № 3/10 Челябинской городской думой, подпункта 4 пункта 5 Распоряжения № 4318-д от 01.06.2010 Администрацией города Челябинска на предмет соответствия антимонопольному законодательству не давалась.

Согласно статье 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы уполномочены возбуждать и рассматривать дела о нарушении антимонопольного законодательства. Закон о защите конкуренции формирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота, в том числе органами местного самоуправления.

1. 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» (далее – Порядок).

Согласно пункту 36 Порядка договор аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта заключается по форме, утвержденной приложением № 2 к Решению от 26.05.2009 № 3/10 (далее - примерный договор).

Согласно абзацу 7 пункта 6.5 Примерного договора договор подлежит расторжению по требованию арендодателя (досрочно) в случае принятия арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.

Согласно пункту 6.8 Примерного договора аренды арендодатель на основании пункта 6.5 договора вправе до истечения срока действия договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив об этом арендатора за 15 дней (пункт 3 статьи 450 ГК РФ).

Согласно статье 450 ГК РФ договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению сторон, либо в судебном порядке.

Из буквального толкования пункта 6.5 Примерного договора следует, что договор аренды земельного участка может быть расторгнут в одностороннем порядке досрочно в случае отказа арендодателя от его исполнения по любым основаниям и причинам, а не только по основаниям изложенным в пункте 6.5 Примерного договора.

Соответственно включение в пункт 6.5 Примерного договора условия о расторжении договора аренды земельного участка до истечения срока его действия в случае отказа арендодателя от исполнения договора без указания основания такого отказа при условии, что форма примерного договора не предусматривает возможность внесения в него каких-либо изменений со стороны арендатора, противоречит статье 450 ГК РФ.

В соответствии со статьей 3 ГК РФ гражданское законодательством отнесено к ведению Российской Федерации. Органы местного самоуправления не наделены полномочиями по утверждению типовой формы договора аренды. Вместе с тем, форма договора аренды может быть утверждена нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления в целях обеспечения хозяйствующим субъектам равных условий использования муниципального имущества, в том числе земельных участков, единых оснований прекращения договорных обязательств.

С учетом изложенного, Примерная форма договора, утвержденная Решением Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10, должна обеспечивать хозяйствующим субъектам равные условия предоставления и пользования земельными участками для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта на территории города Челябинска, а также равные условия досрочного прекращения договорных обязательств.

Однако, в данном случае условия Примерной формы договора не обеспечивают достижение указанных целей. Напротив, утверждение Примерной формы договора содержащей условие о возможности расторжения договора аренды земельного участка до истечения срока его действия в случае отказа арендодателя от исполнения договора без указания конкретных оснований такого отказа, создает возможность прекращения договорных отношений досрочно на различных основаниях по волеизъявлению Арендодателя, не обусловленному какими-либо объективными факторами.

Учитывая то, что указанный муниципальный нормативно-правовой акт обязателен для применения на территории города Челябинска, наличие указанного условия в Примерной форме договора создает препятствия хозяйствующим субъектам в части возможности преддоговорного урегулирования условия договора аренды, не позволяющего им сделать вывод об основаниях, которые могут привести к прекращению срока действия договора и необходимости демонтажа нестационарного объекта и восстановления нарушенного благоустройства (пункт 3, 39 Порядка).

Согласно подпункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Действия Челябинской городской Думы по утверждению пункта 6.5. Примерной формы договора, предусматривающего условие о расторжении договора в одностороннем порядке досрочно в случае отказа арендодателя от его исполнения,

могут привести к недопущению, устранению, ограничению конкуренции, в том числе в результате устранения отдельных хозяйствующих субъектов с рынка путем принятия Арендодателем решения о расторжении договора вне зависимости от наличия объективных факторов препятствующих использованию земельного участка, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 4 статьи 15 Закона о торговле органам государственной власти субъектов Российской Федерации, 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 установлению на товарном рынке правил осуществления торговой деятельности, отличающихся от аналогичных правил, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе принятие иных нормативных правовых актов, решений, предусматривающих дискриминацию хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, хозяйствующих субъектов, осуществляющих поставки товаров, в предоставлении доступа к объектам транспорта, инфраструктуры.

Указанные действия Челябинской городской думы могут привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на соответствующем товарном рынке, что является нарушением статьи 15 Закона о торговой деятельности, не допускающей создание дискриминационных условий хозяйствующим субъектам.

Пунктом 3.1 Примерной формы договора установлено условие о согласовании ассортимента товаров народного потребления с Территориальным управлением Роспотребнадзор по Челябинской области и Управлением по торговле и услугам Администрации г. Челябинска. Указанное требование действующим законодательством не предусмотрено.

Действия Челябинской городской думы по установлению пункта 3.1 Примерной формы договора, предусматривающего условие о согласовании ассортимента товаров народного потребления с Территориальным управлением Роспотребнадзор по Челябинской области и Управлением по торговле и услугам Администрации г. Челябинска, создают дополнительные препятствия осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, что может привести к недопущению, устранению, ограничению конкуренции и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно подпункту 4 пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска от 01.06.2010 № 4318-д «О предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации временного нестационарного киоска «Южноуральские лотереи» по ул. Салотной, 2 в Тракторозаводском районе города Челябинска с ООО «Южноуральские лотереи» земельный участок обществу предоставлен на условиях его освобождения по требованию Администрации города Челябинска.

В пункт 1.4 договора УЗ № 001245-Вр-2010 от 19.08.2010 Комитетом на основании пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска от 01.06.2010 № 4318-д включено условие, согласно которому условием предоставления земельного участка является его освобождение по требованию Администрации города Челябинска, что не предусмотрено Примерным договором, утвержденным Решением Челябинской городской думой от 26.05.2009 № 3/10.

Довод Администрации города Челябинска о том, что подпункт 4 пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска № 4318-д от 01.06.2010 (а именно - условием предоставления земельного участка является его освобождение по требованию Администрации города Челябинска) установлен в части неисполнения арендатором пункта 55 Порядка не может быть принят во внимание по следующим основаниям.

Согласно пункту 55 Порядка в случае неразмещения временного нестационарного объекта на предоставленном согласно договору аренды земельном участке и неполучения Акта соответствия по истечении трех месяцев со дня принятия земельного участка по акту приема-передачи, договор аренды земельного участка объекта на территории города Челябинска подлежит расторжению по требованию Администрации города Челябинска.

Согласно подпункту 4 пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска № 4318-д от 01.06.2010 в числе требований к использованию земельного участка установлено условие его освобождение по требованию Администрации города без указания оснований предъявления такого требования.

Таким образом, из буквального толкования подпункта 4 пункта 5 Распоряжения Администрации города Челябинска № 4318-д от 01.06.2010 можно сделать вывод, что одним из условий предоставления земельного участка является его освобождение по требованию Администрации города вне зависимости от оснований установления данного требования.

Указанное условие не предусмотрено в Примерной форме договора, тогда как применение указанного нормативно-правового акта обязательно для Администрации и Комитета, что следует из пункта 36 Порядка.

В результате действий Администрации города Челябинска по установлению в подпункте 4 пункта 5 Распоряжения от 01.06.2010 № 4318-д условия, согласно которому земельный участок предоставляется при условии его освобождения по требованию Администрации города Челябинска, что не соответствует Примерной форме договора и Решению Челябинской городской думы от 25.05.2009 № 3/10, обществу созданы необоснованные препятствия при осуществлении деятельности, поскольку при заключении договора аренды земельного участка рассчитывал осуществление своей деятельности, нес затраты на выполнение работ по благоустройству, работ по уборке и санитарному состоянию прилегающей территории и принятие органом местного самоуправления без обоснования решения об освобождении земельного участка может привести к финансовым затратам со стороны организации ввиду необходимости демонтажа объекта в короткие сроки и устранению с рынка, что может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции и противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, возможность органа местного самоуправления без обоснования принять решение об освобождении земельного участка не обеспечивает хозяйствующим субъектам равные условия предоставления и пользования земельными участками для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта на территории города Челябинска.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Челябинской городской думы по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле,

Администрации города Челябинска по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Челябинской городской думы по установлению:

- подпункта 7 пункта 6.5 Примерной формы договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта, предусматривающего условие о расторжении договора в одностороннем порядке досрочно в случае отказа арендодателя от его исполнения, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе в результате устранения отдельных хозяйствующих субъектов с рынка путем принятия Арендодателем решения о расторжении договора вне зависимости от наличия объективных факторов препятствующих использованию земельного участка;

- по установлению пункта 3.1 Примерной формы договора, предусматривающего условие о согласовании ассортимента товаров народного потребления с Территориальным управлением Роспотребнадзор по Челябинской области и Управлением по торговле и услугам Администрации г. Челябинска, создают дополнительные препятствия осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

2. Признать нарушением статьи 15 Закона о торговле действия Челябинской городской думы по установлению подпункта 7 пункта 6.5 Примерной формы договора аренды земельного участка для размещения (установки) и эксплуатации временного нестационарного объекта условия о досрочном расторжении в случае принятия арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания органом местного самоуправления дискриминационных условий в части возможности эксплуатации объектов на земельных участках, предоставленных в аренду, до окончания срока действия договора.

3. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации города Челябинска по установлению в подпункте 4 пункта 5 Распоряжения от 01.06.2010 № 4318-д условия, согласно которому земельный участок предоставляется при условии его освобождения по требованию Администрации города Челябинска без указания основания предъявления таких требований, что не соответствует Примерной форме договора и Решению Челябинской городской думы от 25.05.2009 № 3/10, создают необоснованные препятствия при осуществлении деятельности, поскольку при заключении договора аренды земельного участка рассчитывал осуществление своей деятельности, нес затраты на выполнение работ по благоустройству, работ по уборке и санитарному состоянию прилегающей территории и принятие органом местного самоуправления без обоснования решения об освобождении земельного участка может привести к финансовым затратам со стороны организации ввиду необходимости демонтажа объекта в короткие сроки и устранению с рынка, что может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции.


4. Выдать Челябинской городской думе предписание об изменении акта (Решения Челябинской городской думы от 26.05.2009 № 3/10) путем приведения его

в соответствие с действующим законодательством, а именно исключения из Примерной формы договора положения, устанавливающего условие о досрочном расторжении в случае принятия арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке.


5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

6. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

 Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

 Ю.В. Подивилова

 Д.В. Вурьева

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.

