

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 058/01/16-656/2020 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«21» сентября 2020 года

г. Пенза

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

В Пензенское УФАС России поступила информация из прокуратуры ЗАТО г. Заречного Пензенской области, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства администрацией закрытого административно-территориального образования г. Заречного Пензенской области (проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960, ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, далее – Администрация ЗАТО г. Заречного), Комитетом по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960, далее - КУИ г. Заречного) и обществом с ограниченной ответственностью «Ремстроймонтаж» (ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960, далее – ООО «Ремстроймонаж») при предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1650, № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859.

По результатам рассмотрения указанной информации установлено следующее.

13.10.2016 между Администрацией ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключен договор № 383 купли-продажи муниципального имущества: нежилое здание Лабораторный корпус, общей площадью 490,8 кв.м., расположенное по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, д. 39А.

06.12.2017 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в Администрацию ЗАТО г. Заречного с заявлением:

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 6 997 кв.м., образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:5 для размещения принадлежащего Обществу объекта недвижимости на основании п.п. 9 п. 2

ст. 39.6 ЗК РФ без проведения торгов для дальнейшего приобретения земельного участка на праве аренды,

- установлении вида разрешенного использования земельного участка «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения».

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 29.12.2017 № 3343 утверждена схема размещения земельного участка (58:34:0010103:5:ЗУ1) (далее – Участок) площадью 6 997 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов г. Заречного Пензенской области в территориальной зоне Ц-1, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:5, предоставленного ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования МАОУ ДОД «Центр детского технического творчества» для эксплуатации зданий и сооружений МАОУ ДОД «Центр детского технического творчества», который сохраняется после раздела в измененных границах.

Указанным постановлением предварительно согласовано предоставление Участка ООО «Ремстроймонтаж» при условии проведения работ по его образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, на котором расположен принадлежащий Обществу на праве собственности объект недвижимости «Лабораторный корпус» (пункт 2 Постановления № 3343).

Пунктом 3 Постановления № 3343 установлены виды разрешенного использования Участка – «Центр детского технического творчества», являющийся видом разрешенного использования исходного земельного участка, и «Клубы», являющийся основным видом для территориальной зоны Ц-1, соответствующие виду разрешенного использования, содержащемуся в Классификаторе-«Образование и просвещение» (код-3.5).

Данному Участку присвоен адрес: Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б.

05.02.2018 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в КУИ г. Заречного с заявлением о предоставлении в аренду сроком на 49 лет земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б с разрешенным использованием «Клубы», предоставленный Обществу в соответствии с Постановлением № 3343 от 29.12.2017.

Распоряжением КУИ г. Заречного от 13.02.2018 № 01-05/76 земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, площадью 6 997 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б с видом разрешенного использования «Клубы» предоставлен ООО «Ремстроймонтаж».

15.02.2018 между КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключен договор аренды земельного участка № 10127 на срок 49 лет.

Согласно пункту 1.2. указанного договора участок предоставляется в аренду с разрешенным использованием: клубы.

Приведенное описание Участка и цель его использования являются окончательными, именуются в дальнейшем Разрешенным использованием и не могут самостоятельно изменяться Арендатором (пункт 1.5. Договора № 10127).

Арендатор обязан использовать Участок исключительно для целей, указанных в п. 1.2. настоящего договора (пункт 4.3 Договора № 10127).

23.05.2018 ООО «Ремстроймонтаж» с целью расширения зоны жилищного строительства с учетом сложившейся застройки обратилось в Администрацию ЗАТО г. Заречный с заявлением № 72 о назначении видами разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650:

- «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения»,

- «Клубы (дома культуры)»,

- «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы».

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131 установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650: «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы», соответствующие видам разрешенного использования, содержащимся в Классификаторе-«Образование и просвещение» (код-3.5), «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (код-4.2), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код – 2.6).

26.06.2018 дополнительным соглашением в договор аренды земельного участка № 10127 от 15.02.2018 внесены изменения относительно разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 в соответствии с Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131.

26.06.2018 Администрация ЗАТО г. Заречного выдает ООО «Ремстроймонтаж»

разрешение на строительство двух многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1650.

Как следует из письма ООО «Ремстроймонтаж» от 29.10.2018 № 228, направленного в адрес КУИ г. Заречного, земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 разделен на два участка с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859.

Указанным письмом Общество просит аннулировать договор аренды № 10127 от 15.02.2018 земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 и заключить договоры на вновь образованные земельные участки на прежних условиях.

Распоряжением от 02.11.2018 № 01-05/679 КУИ г. Заречного:

- прекращено право аренды ООО «Ремстроймонтаж» на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, площадью 6 998 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б,

- предоставлен в аренду ООО «Ремстроймонтаж» сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1858, площадью 2 886 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39В, с видом разрешенного использования «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы»,

- предоставлен в аренду ООО «Ремстроймонтаж» сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1859, площадью 4 112 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Г, с видом разрешенного использования «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы».

02.11.2018 договор аренды № 10127 от 15.02.2018 земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 расторгнут.

02.11.2018 между КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключены договоры аренды №№ 10266, 10267 земельных участков с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 на 49 лет до 01.11.2067.

Впоследствии здание Лабораторного корпуса с кадастровым номером №

58:34:0010103:1295 снесено и снято с кадастрового учета ООО «Ремстроймонтаж» (приказ о сносе объекта капитального строительства № 17 от 27.11.2018, Акт обследования кадастровым инженером от 20.12.2018).

На указанных земельных участках ООО «Ремстроймонтаж» начало строительство двух многоквартирных жилых домов.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируется нормами Главы V.1 ЗК РФ.

Основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов установлены статьей 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу положений подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них.

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 (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

Земельный участок с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 предоставлен ООО «Ремстроймонтаж» на основании постановления органа местного самоуправления без проведения аукциона для использования нежилого здания лаборатории.

Земельный участок по выбранной ответчиком процедуре может быть предоставлен только для тех целей, для которых он был сформирован.

Предоставление земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 на праве аренды в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ своей конечной целью имело предоставление земельного участка под строительство в обход процедуры, предусмотренной законодательством.

Кроме того, договор аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 предоставленный ООО «Ремстроймонтаж» без проведения торгов с целью использования объекта недвижимости (лабораторный

корпус) 02.11.2018 расторгнут.

КУИ г. Заречного на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельные участки с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 переданы на праве аренды ООО «Ремстроймонтаж» также без проведения торгов.

В силу требований пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Рассматриваемые действия Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» по предоставлению земельных участков (кадастровые номера № 58:34:0010103:1650, № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859) в аренду в нарушение действующего законодательства приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок строительства объектов капитального строительства.

Исходя из изложенного в действиях Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» усматриваются признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Пензенского УФАС России от 16.09.2020 № 105 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 058/01/16-656/2020 к рассмотрению на **01.10.2020**

в 11 часов 00 мин. по адресу: г. Пенза, ул. Урицкого, дом 127, каб. 301.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 058/01/16-656/2020 в качестве:

ОТВЕТЧИКОВ:

- Администрацию ЗАТО г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960);

- Комитет по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960);

- ООО «Ремстроймонтаж» (ИНН 5838045136, ОГРН 1075838000435, ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960).

2. Администрации ЗАТО г. Заречного представить в срок до **28.09.2020** следующие документы и информацию:

- копии заявлений ООО «Ремстроймонтаж» о выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов на земельных участках с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1650, № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 (со всеми приложениями);

- письменные пояснения относительно правовых оснований для предоставления земельных участков с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 ООО «Ремстроймонтаж» в аренду без проведения торгов;

- копию постановления о предоставлении ООО «Ремстроймонтаж» земельных участков с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 в аренду;

- копию технического паспорта на объект капитального строительства - Центр детского технического творчества;

- иные документы и информацию по рассматриваемому вопросу.

3. ООО «Ремстроймонтаж» представить в срок до **28.09.2020** следующие документы и информацию:

- письменную позицию по рассматриваемому вопросу;

- письменные пояснения относительно цели раздела земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650;

- копии заявлений о выдаче разрешений на строительство жилых домов на земельном участке с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 (со всеми приложениями);

- копию проектной декларации на строительство двух многоквартирных домов на земельном участке с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 (со всеми приложениями);

- иные документы и информацию по рассматриваемому вопросу.

4. Комитету по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области представить в срок до **28.09.2020** следующие документы и информацию:

- письменную позицию по рассматриваемому вопросу;

- письменные пояснения относительно правовых оснований для предоставления земельных участков с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 ООО «Ремстроймонтаж» в аренду без проведения торгов;

- иные документы и информацию по рассматриваемому вопросу.