

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№ 058/01/16-325/2022

«27» июля 2022 года
Пенза

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- П<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- Ф<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

- от ответчика - администрации Пензенского района Пензенской области - представителей по доверенности Ф<...> (доверенность от 27.12.2021 б/н), Л<...> (доверенность от 15.06.2022 б/н);

в отсутствие:

- ответчиков - администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, ИП Р<...> (о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом);
- лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах - Комитета местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, Е<...> (о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом);

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/16-325/2022, возбужденное в отношении администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрации Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...> по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России из Прокуратуры Пензенского района Пензенской области поступила информация о наличии в действиях администрации Пензенского района Пензенской области признаков нарушения антимонопольного законодательства при заключении соглашения о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402.

По результатам рассмотрения информации на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства установлено следующее.

В соответствии с постановлением от 19.07.2019 № 904 администрацией Пензенского района Пензенской области принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402 сроком на 10 лет.

По сведениям из ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402 составляет 22 635 кв.м.

23.07.2019 администрацией Пензенского района Пензенской области в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230719/0578549/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402.

Лот № 2:

Тип торгов: аренда.

Форма собственности: неразграниченная.

Кадастровый номер: 58:24:0292301:402.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: обеспечение сельскохозяйственного производства.

Местоположение: Пензенская обл., Пензенский р-н, Богословка с, Участок находится примерно в 20 м. на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, с. Богословка, ул. Ленина 88а.

Срок аренды: 10 лет.

Начальный размер годовой арендной платы: 68 000 руб.

В соответствии с протоколом от 22.08.2019 на участие в аукционе поступило 8 (восемь) заявок, 7 (семь) из которых признаны соответствующими требованиям аукционной документации, в том числе, заявка Р<...>.

22.08.2019 администрацией Пензенского района Пензенской области проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402 по результатам которого установлено, что на данном земельном участке расположена котельная (акт осмотра б/н от 22.08.2022).

Указанное обстоятельство послужило основанием для принятия организатором торгов решения об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с подпунктом 8 пункта 8, пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ (уведомление от 22.08.2019 № 7728).

В ходе рассмотрения дела установлено, что на основании договора купли-продажи от 27.04.2015 б/н собственником котельной, в составе: газопровод подземный в/д (Ф 63) 0,3392 км, контрольная трубка (1 шт), газопровод надземный в/д 0,0119 км, ГРШП 400 (1 шт.), газопровод надземный н/д 0,0258 км, счетчик РГ-100 (1 шт.), котел ELLPREX (2 шт.), расположенной на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292301:402, является Р<...>

Р<...> на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:117, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, с. Богословка, ул. Ленина 88а (свидетельство от 17.04.2015 серия 58АБ № 828033).

Согласно выписке из ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 составляет 7 259 +/- 60 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – размещение ремонтной базы с гаражом. В пределах земельного участка расположены следующие объекты недвижимости: ремонтная база с гаражом (58:24:0292301:350), склад (58:24:0292301:572), склад (58:24:0292301:573), которые также принадлежат Р<...> на праве собственности.

Также, Р<...> является учредителем юридического лица - ООО «АТП РУСЬ» (ИНН 5835104626, ОГРН 1135835004931, ул. Ленина 88а, с. Богословка, Пензенский район, Пензенская область, 440528). С 17.03.2005 Р<...> зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя (ИНН 583502755051, ОГРНИП 305583507600020, основной вид деятельности - 31.0 Производство мебели).

06.12.2019 АНО «Пензенская лаборатория судебной экспертизы» на основании договора, заключенного с Р<...>, подготовлен акт экспертного исследования № 794.

Согласно указанному акту в рамках экспертного исследования решался вопрос относительно размера площади земельного участка, необходимого для использования сооружений по производству мебели, с учетом

деятельности, осуществляемой на земельном участке, расположенном по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, д. 88А.

В ходе осмотра территории по производству мебели, расположенной по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, д. 88А, экспертом установлено, что территория частично огорожена металлическим забором, подъезды к земельному участку осуществляется по благоустроенным подъездным путям в одном месте. На территории расположены основное производственное здание и вспомогательные к нему сооружения (склады, котельная, трансформаторная, административное 2-х этажное здание).

По результатам проведенного исследования эксперт пришел к выводу о том, что для использования по назначению зданий и сооружений, расположенных по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, д. 88А, в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормами и правилами СП, нормами отвода земель, правилами муниципального образования Богословский сельсовет Пензенского района Пензенской области необходим земельный участок площадью 13 084 кв.м. Данный земельный участок должен быть единым и неделимым.

12.12.2019 Р<...> обратился в администрацию Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области с заявлением о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, а именно разработке проекта территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

На основании заявления Р<...> от 12.12.2019 администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 13.12.2019 № 398 о подготовке документации по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, расположенного по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, 88А.

В соответствии с постановлением от 13.12.2019 № 398 подготовлен проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117. Согласно указанному проекту межевания проект подготовлен с целью образования земельного участка через перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, находящегося в частной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402, государственная собственность на который не разграничена. Площадь образуемого земельного участка составляет 13 084 кв.м., категория земель – земли населенного пункта, территориальная зона – зона объектов сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования –

обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18).

Как следует из протокола от 23.01.2020, на сессии № 7 депутатов Комитета местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области рассмотрено заявление Р<...> о проведении публичных слушаний по вопросу утверждения проекта межевания территории с целью строительства спортивного комплекса.

23.01.2020 Комитетом местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее – Комитет) по результатам рассмотрения заявления Р<...> принято решение № 36-7/3 о проведении публичных слушаний по вопросу утверждения проекта межевания территории.

По результатам публичных слушаний, проведенных 25.02.2020, организационным комитетом принято решение утвердить проект межевания территории и рекомендовать главе администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области принять соответствующее постановление (протокол, рекомендация, заключение о результатах публичных слушаний от 25.02.2020).

Постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 25.02.2020 № 36 утвержден проект межевания территории, согласно которому в результате перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 (принадлежащего Р<...>) и земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402 (государственная собственность на который не разграничена) образован новый земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:606.

Площадь образованного земельного участка составила 13 084 кв.м., категория земель – земли населенного пункта, территориальная зона – зона объектов сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства. 06.04.2020 вновь образованному земельному участку присвоен кадастровый номер 58:24:0292301:606.

07.04.2020 Р<...> обратился в администрацию Пензенского района Пензенской области с заявлением о заключении соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:606.

29.04.2020 администрацией Пензенского района Пензенской области и Р<...> заключено соглашение о перераспределении земельных участков в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Соглашение).

Пунктом 3 Соглашения определено, что стороны решили произвести

перераспределение земельных участков путем увеличения площади земельного участка, принадлежащего Р<...> за счет земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, распоряжение которыми осуществляется Администрацией Пензенского района Пензенской области.

В соответствии с пунктом 4 Соглашения земельный участок, принадлежащий Р<...>, общей площадью 7 259 кв.м., будет увеличен за счет земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, на 5825 кв.м.

Р<...> произвел кадастровые работы в целях образования земельного участка в соответствии с постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 25.02.2020 № 36, осуществил государственный кадастровый учет земельного участка общей площадью 13 084 кв.м, кадастровый номер 58:24:0292301:606, расположенный по адресу: обл. Пензенская, р-н Пензенский, с. Богословка, ул. Автомобилистов (пункт 5 Соглашения).

Пунктом 6 Соглашения предусмотрено, что Р<...> переходит право собственности на вновь образованный земельный участок площадью 13 084 кв.м. с кадастровым номером 58:24:0292301:606.

Р<...> оплачивает администрации Пензенского района Пензенской области сумму в размере 2 079,53 руб. за увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:606 на 5 825 кв.м. (пункт 8 Соглашения).

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 образованы два новых земельных участка:

- земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:606 площадью 13 084 кв.м.;
- земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:607 площадью 16 810 кв.м.

Таким образом, на основании вышеуказанного соглашения Р<...> в собственность получен земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:606 площадью 13 084 кв.м. без проведения конкурентных процедур.

В последующем 14.12.2020 Р<...> обратился в администрацию Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области с заявлением о принятии решения о внесении изменений в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

На основании указанного заявления Р<...> в соответствии с постановлением от 15.12.2020 № 324 администрацией Богословского сельсовета Пензенского

района Пензенской области принято решение о начале разработки внесения изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

В соответствии с постановлением от 15.12.2020 № 324 разработан проект внесения изменений в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, утвержденный постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 25.02.2020 № 36.

Данный проект подготовлен с целью образования земельного участка через перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:606 и земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:607, государственная собственность на который не разграничена. Площадь образуемого земельного участка составит 19 307 кв.м.

28.12.2020 АНО «Пензенская лаборатория судебной экспертизы» на основании договора, заключенного с Р<...>, составлен акт экспертного исследования № 598.

Как следует из акта от 28.12.2020 № 598, в рамках экспертного исследования решался вопрос относительно размера площади земельного участка, необходимого для использования сооружений по производству мебели, с учетом деятельности, осуществляемой на земельном участке, расположенном по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, д. 88А.

По результатам проведенного исследования установлено, что для использования по назначению зданий и сооружений, расположенных по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Ленина, д. 88А, необходим земельный участок площадью 19 307 кв.м.

В соответствии с протоколом от 19.01.2021 сессии № 21 депутатов Комитета местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области Р<...> просит назначить публичные слушания по вопросу внесения изменений в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 в части изменения границ образуемых/перераспределяемых земельных участков. Данный земельный участок необходим Р<...> для строительства спортивного комплекса.

19.01.2021 Комитетом местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области принято решение № 122-21/3 о проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в проект межевания территории.

По результатам публичных слушаний, проведенных 24.02.2021, организационным комитетом принято решение о внесении изменений в

проект межевания территории с целью строительства спортивного комплекса и рекомендации главе администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области принять соответствующее постановление (протокол, рекомендация и заключение о результатах публичных слушаний от 24.02.2021).

Постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 24.02.2021 № 48 утвержден проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

21.12.2021 Р<...> повторно обратился в администрацию Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области с заявлением о принятии решения о внесении изменений в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

21.12.2021 администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области вынесено постановление № 481 «О начале разработки внесения изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117».

В связи с тем, что решение о проведении публичных слушаний в соответствии с постановлением от 21.12.2021 № 481 Комитетом местного самоуправления Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области не утверждено, публичные слушания не проводились.

03.02.2022 администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области вынесено постановление № 44 об отмене постановления от 24.02.2021 № 48 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117».

В соответствии с постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 21.02.2022 № 63 постановление от 25.02.2020 № 36, которым утвержден проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, отменено.

В силу пункта 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации» (далее -ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 ЗК РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и

образуется новый земельный участок.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 настоящего Кодекса (пункт 3 статьи 11.7 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ установлены случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка (пункт 3 статьи 39.28 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Согласно части 9 статьи 43 ГрК РФ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В силу части 1 статьи 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 настоящего Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории (часть 3 статьи 46 ГрК

РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 46 ГрК РФ орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с настоящим Кодексом органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 настоящего Кодекса. По результатам проверки указанные органы обеспечивают рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняют такую документацию и направляют ее на доработку.

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения (часть 13 статьи 46 ГрК РФ).

Из вышеуказанных норм следует, что при подготовке и утверждении проекта межевания территории уполномоченным органам местного самоуправления необходимо руководствоваться не только действующими на территории соответствующего муниципального образования градостроительными регламентами, но и положениями иных нормативно-правовых актов, в том числе ЗК РФ.

Таким образом, при утверждении проекта межевания территории в целях перераспределения земель публичной собственности и земельного участка, находящегося в частной собственности, необходимо установить наличие оснований, которые предусмотрены пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ.

Постановлением администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 25.02.2020 № 36 по заявлению Р<...> утвержден проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, согласно которому образование нового земельного участка осуществляется через перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 и земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402, государственная собственность на который не разграничена.

Согласно указанному проекту межевания территории существующий земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:117, принадлежащий на праве собственности Р<...>, увеличивается на 5 825 кв.м.

за счет перераспределения земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 на 5 825 кв.м. обусловлено необходимостью использования расположенных на данном земельном участке сооружений по производству мебели, что подтверждается актом экспертного исследования от 06.12.2019 № 794.

Вместе с тем, случаи перераспределения земель, предусмотренные пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ, не предполагают перераспределение земельных участков с целью увеличения площади существующего земельного участка в целях использования для осуществления предпринимательской деятельности (в том числе, производства мебели).

Доказательства, свидетельствующие о том, что администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области при утверждении проекта межевания территории (постановление от 25.02.2020 № 36) были установлены основания для перераспределения земель в соответствии пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ, в антимонопольный орган не представлены.

Кроме того, в соответствии с проектом межевания территории земельные участки с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 расположены в территориальной зоне «702 Зона объектов сельскохозяйственного назначения».

Правилами землепользования и застройки муниципального образования Богословский сельсовет Пензенского района Пензенской области, утвержденными решением КМС Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области от 18.11.2016 № 249-59/2, для данной территориальной зоны установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м.; максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

Согласно проекту межевания территории площадь земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 увеличивается на 5 825 кв.м. за счет земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:402, государственная собственность на который не разграничена.

Таким образом, с учетом установленных Правилами землепользования и застройки предельных минимальных размеров земельного участка для территориальной зоны, в границах которой расположены рассматриваемые земельные участки (400 кв. м), усматривается возможность сформировать из земель, подлежащих перераспределению в соответствии с проектом межевания территории, самостоятельного земельного участка, который может быть предоставлен лицам посредством проведения торгов в

соответствии с действующим земельным законодательством.

Доказательства, свидетельствующие о невозможности формирования самостоятельного земельного участка, который может быть предоставлен из числа публичных земель на общих основаниях (путем проведения торгов) в материалы дела не представлены.

При указанных обстоятельствах, у администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области отсутствовали правовые основания для утверждения проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

Из вышеизложенного следует, что формирование администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:606 в соответствии с утвержденным проектом межевания территории направлено на удовлетворение потребности Р<...> в увеличении площади земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, для использования расположенных на данном земельном участке сооружений по производству мебели и осуществления предпринимательской деятельности.

Утверждение администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области проекта межевания территории по заявлению Р<...>, согласно которому формирование земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:606 осуществлено через процедуру перераспределения, фактически ограничило доступ иных лиц на получение права пользования земельным участком площадью 5 825 кв.м. из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также исключило возможность приобретения прав на данный земельный участок на общих основаниях, а именно посредством проведения торгов.

Вопреки указанным обстоятельствам администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области постановлением от 25.02.2020 № 36 утвержден проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117.

Данный проект межевания территории послужил основанием для обращения Р<...> в администрацию Пензенского района Пензенской области с заявлением о заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

29.04.2020 администрацией Пензенского района Пензенской области и Р<...> на основании подпункта 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ заключено соглашение о перераспределении земельных участков.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков,

находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Из положений подпункта 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ следует, что одним из обязательных условий для принятия решения о перераспределении земельных участков, является то обстоятельство, что земельный участок, находящийся в собственности граждан должен быть предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведениям из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 – «Размещение здания ремонтной базы с гаражом».

В данном случае образование земельного участка путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, невозможно по подпункту 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ.

В ходе рассмотрения дела администрацией Пензенского района Пензенской области указано, что в соглашении от 29.04.2020 допущена техническая ошибка, а именно данное соглашение о перераспределении земельных участков заключено на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных максимальных размеров земельных участков.

Из вышеуказанной нормы следует, что перераспределение земельных участков возможно при одновременно наличии следующих условий:

- в результате перераспределения границы земельных участков должны приводиться в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

- целью перераспределения является исключение вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;

- площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Таким образом, перераспределение земельных участков, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории, и может быть осуществлено только в случае устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы.

Пункт 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации определяет вклинивание, вкрапливание, изломанность границ и чересполосицу как недостаток землепользования, наличие которого препятствует образованию и рациональному использованию земельных участков.

Установление оснований для перераспределения, то есть наличие предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ обстоятельств, является необходимым для решения вопроса о возможности перераспределения спорных земельных участков.

При этом, наличие проекта межевания территории, предусматривающего перераспределение спорных земельных участков, само по себе не может выступать единственным основанием для осуществления перераспределения в отсутствие условий, предусмотренных подпунктом 2 части 1 статьи 39.28 ЗК РФ.

Администрация Пензенского района Пензенской области в качестве основания для перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 указывает на необходимость приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области проектом межевания территории.

Вместе с тем, доказательства, подтверждающие существование вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы у земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117, принадлежащего Р<...> на праве собственности, для цели исключения которых на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ осуществляется перераспределение земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в материалы дела не представлены.

Пунктом 9 статьи 39.29 ЗК РФ предусмотрены основания для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

Так, в соответствии с подпунктами 1, 9 пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, если заявление о перераспределении земельных участков подано в случаях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.28 Кодекса; образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса.

Из изложенного следует, что у администрации Пензенского района Пензенской области отсутствовали правовые основания для заключения соглашения о перераспределении земельных участков с Р<...> в соответствии с подпунктом 2 части 1 статьи 39.28 ЗК РФ ввиду отсутствия предусмотренных в указанной норме обстоятельств, в силу которых возможно перераспределение.

Земельным кодексом РФ установлен приоритет предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, путем проведения торгов. Предоставление земельных участков путем перераспределения является исключением из общих правил и должно применяться в исключительных целях.

В данном случае перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 и заключение соглашения о перераспределении данных земельных участков произведено с нарушением требований Земельного кодекса РФ в отсутствие на то правовых оснований.

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 Р<...> в собственность получен вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:606 площадью 13 084 кв.м. без проведения конкурентных процедур.

В ходе рассмотрения установлено, что Р<...> зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, основным видом деятельности которого является производство мебели.

Данный земельный участок используется Р<...> для осуществления деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от пользования данным имуществом, что подтверждается актом осмотра Интернет-сайта от 25.04.2022.

Также, по адресу нахождения рассматриваемых земельных участков (Пензенская область, Пензенский р-н, с. Богословка, ул. Ленина, 88А) зарегистрировано ООО «АТП РУСЬ», учредителем и директором которого

является Р<...>

При этом, в силу статьи 42 ЗК РФ собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

В ходе рассмотрения дела установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 расположены в территориальной зоне «702 Зона объектов сельскохозяйственного назначения».

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:402 имеет вид разрешенного использования «Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)».

В соответствии с частью 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Частью 1 статьи 78 ЗК РФ предусмотрено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Таким образом, в силу положений ЗК РФ использование земельного участка возможно в соответствии с принадлежностью к определённой категории земель и разрешенным использованием.

В рассматриваемом случае, земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292301:606 использовался ИП Р<...> для осуществления деятельности по производству мебели, что не соответствует категории земель, в котором расположен данный земельный участок.

Согласно материалам дела установлено, что действия ИП Р<...> по увеличению площади земельного участка с кадастровым номером 58:24:0292301:117 на 5 825 кв.м. за счет земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, направлены не на реализацию предусмотренной законом цели устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы данного земельного участка, а на удовлетворение потребности Р<...> в получении земельного участка большей площади для осуществления предпринимательской деятельности по производству мебели.

Из изложенного следует, что действия администрации Богословского

сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрации Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...> указывают на достигнутое между данными лицами соглашение, направленное на предоставление ИП Р<...> в собственность земельного участка, образованного в результате процедуры перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 в нарушение требований действующего законодательства для осуществления предпринимательской деятельности по производству мебели, что приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

ИП Р<...> в результате достигнутого антиконкурентного соглашения, получил возможность без проведения конкурентной борьбы приобрести в собственность земельный участок площадью 5 825 кв.м. из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях осуществления предпринимательской деятельности (производства мебели).

Конкуренция представляет собой 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 (п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Возможность ограничения конкуренции возникает при необоснованном предоставлении преимущества конкретному лицу, поскольку лица, не получившие такие преимущества, оказываются в неравных условиях по отношению к тем участникам гражданского оборота, которые их получили.

Под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащая в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме (п. 18 ч. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона 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, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

По смыслу указанных норм закона, для выявления нарушения антимонопольного законодательства в действиях органов и (или) организаций, осуществляющих властные функции, или хозяйствующих субъектов, необходимо установить, что такие действия (бездействие) не основаны на нормах действующего законодательства РФ и приводят либо могут привести к тому, что хозяйствующие субъекты оказываются поставленными в неравное положение по сравнению с друг с другом, результатом чего стало либо могло стать ограничение, устранение, недопущение конкуренции на соответствующем товарном рынке в определенных географических границах.

Квалифицирующими признаками применительно к статье 16 Закона о защите конкуренции выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и выявление причинной связи между определенными соглашением и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Действия администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрации Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...> не были самостоятельными или случайным, а являлись следствием заключения и участия в антиконкурентном соглашении, направленном на предоставление ИП Р<...> в собственность земельного участка, образованного в результате процедуры перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 в нарушение требований действующего законодательства для осуществления предпринимательской деятельности по производству мебели., что приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на соответствующий товарный рынок.

В результате реализации достигнутого между администрацией Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрацией Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...> антиконкурентного соглашения хозяйствующие субъекты, осуществляющие сельскохозяйственную деятельность, были лишены возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункта 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 16.03.2016, факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством. Законодательством не определено и не может быть определено, какие доказательства его подтверждают, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов. Доказывание наличия и фактической реализации антиконкурентного соглашения осуществляется на основании анализа поведения субъектов такого соглашения, в том числе в рамках предпринимательской деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности.

В соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее также – Порядок) в рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке.

Временным интервалом исследования товарного рынка следует считать 2020 год.

Принимая во внимание предмет рассматриваемого соглашения, заключенного между органами местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, в котором установлено нарушение антимонопольного законодательства, продуктовые границы товарного рынка определены как обеспечение сельскохозяйственного производства.

Географические границы товарного рынка, исходя из предмета рассматриваемого соглашения, а также границы территории, на которой осуществляют свои полномочия участвующие в рассматриваемом соглашении органы местного самоуправления определены как территория с. Богословка Пензенского района Пензенской области.

В силу пункта 4 статьи 16 Закона 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, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Рассматриваемые действия администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрации Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...>, направленные на перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402 в нарушение действующего законодательства, привели (могли привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации Богословского сельсовета Пензенского района Пензенской области, администрации Пензенского района Пензенской области и ИП Р<...>, направленных на перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0292301:117, 58:24:0292301:402, нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Полученные в ходе рассмотрения настоящего дела материалы являются достаточными для принятия Комиссией решения.

В соответствии с пунктом 5 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.