РЕШЕНИЕ

по делу № 058/01/16-656/2020

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «23» декабря 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» января 2021 г.

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

- П<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

- Ф<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

- В<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

от администрации ЗАТО г. Заречный:

- Ж<...> – представитель по доверенности от 13.12.2019 № 01-92-204/11627,

от комитета по управлению имуществом г. Заречного:

- Ж<...> – представитель по доверенности от 30.09.2020 № 01-16/2233,

от ООО «Ремстроймонтаж»:

- Д<...> – представитель по доверенности от 30.09.2020, б/н,

рассмотрев дело № 058/01/16-656/2020 в отношении Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Ремстроймонтаж» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения информации, поступившей из прокуратуры ЗАТО г. Заречного Пензенской области, в действиях Администрации ЗАТО г. Заречного, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Ремстроймонтаж» установлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1650, 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 23 и частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции, Пензенским УФАС России издан приказ от 16.09.2020 № 105 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Ремстроймонтаж» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Определением от 21.09.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 назначено на 01.10.2020.

Для участия в заседании Комиссии 01.10.2020 в качестве представителей Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области Ж<...> и Р<...> представлены доверенности, не предоставляющие права на участие в рассмотрении дела № 058/01/16-656/2020 и предоставления интересов Комитета при рассмотрении настоящего дела. В связи с чем, Ж<...> и Р<...> не были допущены до участия в рассмотрении дела № 058/01/16-656/2020 в качестве представителей Комитета.

Представитель Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области Ж<...> устно заявил об отводе председателя Комиссии П<...> и члена Комиссии В<...> в связи с наличием у указанных лиц личной заинтересованности при рассмотрении дела № 058/01/16-656/2020, которая может привести к конфликту интересов.

Комиссия, рассмотрев заявление представителя Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, в соответствии со статьей 42.2 Закона о защите конкуренции приняла решение в удовлетворении заявления об отводе указанных членов Комиссии отказать, о чем вынесены определения.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, Комиссией принято решение рассмотрение дела отложить.

Определением от 01.10.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 отложено и назначено на 20.10.2020 года на 15 часов 00 минут.

06.10.2020 поступило ходатайство Администрации ЗАТО г. Заречного

Пензенской области об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-656/2020.

12.10.2020 представитель Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области ознакомлен с материалами дела № 058/01/16-656/2020.

Согласно части 6 статьи 40 Закона о защите конкуренции комиссия правомочна рассматривать дело о нарушении антимонопольного законодательства, если на заседании комиссии присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов комиссии, но не менее чем три члена комиссии.

В соответствии с частью 6.1 статьи 40 Закона о защите конкуренции в случае отсутствия кворума для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства присутствующие на заседании члены комиссии принимают решение об отложении рассмотрения этого дела и о назначении новой даты его рассмотрения, которое оформляется определением.

20.10.2020 кворум, установленный частью 6 статьи 40 Закона о защите конкуренции, на заседании Комиссии отсутствовал, в связи с чем Комиссия неправомочна рассматривать дело № 058/01/16-656/2020.

Определением от 20.10.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 отложено и назначено на 10.11.2020 года на 15 часов 00 минут.

19.10.2020 (вх. № 2749), 20.10.2020 (вх. № 88ф), 10.11.2020 (вх. № 94ф, 5447э) в Пензенское УФАС России поступило ходатайство ООО «Ремстроймонтаж» об отложении рассмотрения дела № 058/01/16-656/2020 для ознакомления с материалами дела № 058/01/16-656/2020 с целью уточнения правовой позиции.

Представители Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области не возражали против удовлетворения заявленного ходатайства ООО «Ремстроймонтаж».

Комиссия, рассмотрев поступившее ходатайство ООО «Ремстроймонтаж», посчитала его подлежащим удовлетворению и приняла решение отложить рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020.

Определением от 10.11.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 отложено и назначено на 20.11.2020 года на 14 часов 00 минут.

13.11.2020 представитель ООО «Ремстроймонтаж» ознакомился с материалами дела № 058/01/16-656/2020.

На рассмотрении дела 20.11.2020 представителем ООО «Ремстроймонтаж» в материалы дела представлены документы, которые были ранее представлены в Пензенское УФАС России нарочно, а также посредством электронной почты и факсимильной связи.

В рамках рассмотрения настоящего дела на запрос Пензенского УФАС России в материалы дела № 058/01/16-656/2020 от ООО «Ремстроймонтаж» поступили документы, составляющие охраняемую законом тайну.

В связи с изложенным, Комиссия единогласно пришла к решению о переходе в закрытое заседание Комиссии.

Руководствуясь частью 3.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия перешла в закрытое заседание по рассмотрению дела № 058/01/16-656/2020 о чем вынесено соответствующее определение.

Представителем Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела копии решения Арбитражного суда Пензенской области от 25.05.2015 по делу № А49-295/2015.

Комиссия, рассмотрев поступившее ходатайство Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области, посчитала его подлежащим удовлетворению.

Определением от 20.11.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 отложено и назначено на 02.12.2020 года на 11 часов 00 минут.

В ходе заседания 02.12.2020 Комиссия приняла заключение об обстоятельствах дела и огласила его.

В ходе рассмотрения дела 02.12.2020 представителем Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области заявлено устное ходатайство о привлечении к рассмотрению дела в качестве ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

Представителем ООО «Ремстроймонтаж» заявлено устное ходатайство о привлечении к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

Комиссия, рассмотрев поступившие ходатайства представителей ответчиков, решила в их удовлетворении отказать, о чем вынесено соответствующее определение.

Вместе с тем Комиссия посчитала необходимым привлечь Управление Росреестра по Пензенской области к участию в деле в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах.

Комиссия в связи с обязанностью отложить рассмотрение дела о нарушении

антимонопольного законодательства в случае принятия заключения об обстоятельствах дела, а также с целью получения письменной позиции Управления Росреестра по Пензенской области, решила отложить рассмотрение дела.

Определением от 02.12.2020 рассмотрение дела № 058/01/16-656/2020 отложено и назначено на 23.12.2020 года на 11 часов 00 минут.

В связи с тем, что срок рассмотрения настоящего дела истекал 21.12.2020, Комиссией было принято решение о продлении срока рассмотрения дела до 21.03.2021, о чем было вынесено определение от 02.12.2020

16.12.2020 в Пензенское УФАС России поступила письменная позиция Управления Росреестра по Пензенской области, согласно которой Управление сообщает, что при государственной регистрации договоров аренды, заключенных без проведения торгов, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1650, 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 основания для приостановления и отказа в государственной регистрации отсутствовали.

16.12.2020 Администрацией ЗАТО г. Заречного Пензенской области представлены письменные возражения на заключение об обстоятельствах дела № 058/01/16-656/2020.

17.12.2020 Комитетом по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области также представлена письменная позиция относительно обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела № 058/01/16-656/2020.

18.12.2020 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство ООО «Ремстроймонтаж» о приостановлении рассмотрения дела № 058/01/16-656/2020 в связи с принятием к рассмотрению Арбитражным судом Пензенской области от 10.12.2020 по делу № А49-11810/2020 заявление ООО «Ремстроймонтаж» о признании недействительным приказа от 16.09.2020 № 105 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела № 058/01/16-656/2020.

В ходе заседания Комиссии Управления 23.12.2020 представитель ООО «Ремстроймонтаж» поддержал представленное в антимонопольный орган ходатайство о приостановлении рассмотрения дела № 058/01/16-656/2020, а также представил письменные возражения на заключение об обстоятельствах дела № 058/01/16-656/2020.

Представитель администрации ЗАТО г. Заречный и Комитета по управлению имуществом г. Заречного, поддержал ходатайство ООО «Ремстроймонтаж» о приостановлении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Комиссией Управления принято решение в удовлетворении ходатайства ООО «Ремстроймонтаж» отказать, о чем вынесено определение от 23.12.2020.

Представитель ООО «Ремстроймонтаж» устно заявил ходатайство об ознакомлении с письменными пояснениями Управления Росреестра по Пензенской области.

В ходе заседания Комиссии представители ответчиков ознакомлены с письменными пояснениями Управления Росреестра по Пензенской области.

Изучив материалы дела, представленные документы и информацию, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Управления установила 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, предназначенного 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).

16.04.2018 между ООО «Ремстроймонтаж» и ИП Г<...> заключен договор подряда (№ ПМ 59-04/18) на разработку проектной и рабочей документации по объекту «Два многоквартирных жилых дома в г. Заречный Пензенской области на участке по адресу: ул. Конституции СССР, 39б».

14.05.2018 Администрацией ЗАТО г. Заречный на основании обращения ООО «Ремстроймонтаж» подготовлен градостроительный план земельного участка

с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 (площадь 6998 м^2). Согласно градостроительному плану на земельном участке находится: нежилое здание (площадь 490,8 м^2, количество этажей 3, кадастровый номер <...> :34:0010103:1295, площадь застройки 587 м^2). Кроме того, на земельном участке предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

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).

01.06.2018 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в Администрацию ЗАТО г. Заречный с заявлением об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане площадью 2886 кв.м. и 4112 кв.м., образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 и установлении видов разрешенного использования вновь образованных земельных участков «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения».

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный № 15.06.2018 от 1264 утверждены схемы расположения земельных участков площадь 2886 кв.м.

(58:34:0010103:1650:ЗУ1) и 4112 кв.м. (58:34:0010103:1650:ЗУ2), образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, принадлежащего на праве аренды ООО «Ремстроймонтаж» (договор аренды земельного участка от 15.02.2017 № 10127).

18.06.2018 ООО «Ремстроймонтаж» получены положительные заключения экспертизы на объекты капитального строительства «Два многоквартирных жилых дома в г. Заречный Пензенской области на участке по адресу: ул. Конституции СССР, 39б. Дом № 1» и «Два многоквартирных жилых дома в г. Заречный Пензенской области на участке по адресу: ул. Конституции СССР, 39б. Дом № 2» (№ 13-2-1-3-0109-18, № 13-2-1-3-0110-18).

21.06.2018 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в администрацию г. Заречного с заявлениями о выдаче разрешений на строительство двух многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1650.

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» разрешения № RU 58-301000-15-2018, № № RU 58-301000-16-2018 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.

02.11.2018 между КУИ г. Заречный и ООО «Ремстроймонтаж» заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 15.02.2018 № 10127.

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).

27.12.2018 Администрацией ЗАТО г. Заречный подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 (площадь 4112 м^2), в соответствии с которым на земельном участке предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

14.01.2019 Администрацией ЗАТО г. Заречный подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 (площадь 2886 м^2), в соответствии с которым на земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют и предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

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

29.11.2019 Администрацией ЗАТО г. Заречный выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: жилой дом № 1-первый этап строительства (по проекту «Два многоквартирных жилых дома в г. Заречный Пензенской области на участке по адресу: ул. Конституции СССР, 39Б» на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858.

На момент принятия Комиссией решения по делу разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 в материалы дела не представлено.

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 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ указан перечень оснований заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии с п.п. 9 п. 2 ст. 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 и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления;

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).

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает <u>право на использование соответствующей части земельного участка</u>, <u>занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования</u>, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

На момент обращения ООО «Ремстроймонтаж» от 06.12.2017 с заявлением о предоставлении земельного участка, в границах земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:5 расположены следующие объекты недвижимости:

- нежилое здание Лабораторный корпус, общей площадью 490,8 кв.м. (кадастровый номер <...> :34:0010103:1295, площадь застройки 587 кв.м.), принадлежащий ООО «Ремстроймонтаж» на праве собственности,

- нежилое здание «Центр детского технического творчества», общей площадью 3228,9 кв.м. (кадастровый номер <...> :34:0010103:1285, площадь застройки 1 264,6 кв.м.), находящееся в муниципальной собственности.

В результате раздела вышеуказанного земельного участка ООО «Ремстроймонтаж» предоставлен в аренду земельный участок площадью 6 998 кв.м. (кадастровый номер <...> :34:0010103:1650) для использования нежилого здания лаборатории, для использования нежилого здания «Центр детского технического творчества» - земельный участок площадью 5 880 кв.м. (кадастровый номер <...> :34:0010103:5).

Администрация ЗАТО г. Заречный имела представление о площади здания лаборатории, которое располагалось на земельном участке. Площадь здания лаборатории 491,8 кв.м., площадь застройки составляет 587 кв.м.

Таким образом, здание лаборатории занимает 8,38 % от общей площади земельного участка, предоставленного по заявлению ООО «Ремстроймонтаж» Администрацией г. Заречного.

Доказательства, подтверждающие необходимость предоставления всей площади земельного участка (6 998 кв.м.) для размещения здания лаборатории, Администрацией ЗАТО г. Заречный и ООО «Ремстроймонтаж» не представлены.

Кроме того, отсутствие необходимости предоставления всей площади земельного участка для размещения здания лаборатории подтверждается дальнейшими действиями администрации г. Заречный, КУИ г. Заречный и ООО «Ремстроймонтаж» по разделу данного земельного участка на два самостоятельных участка.

Так, после заключения договора аренды от 15.02.2018 на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 (площадь 6 998 кв.м.) и изменения вида разрешенного использования земельный участок разделен на два самостоятельных земельных участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 (площадь 2 886 кв.м.) и 58:34:0010103:1859 (площадь 4 112 кв.м.).

Здание лаборатории, принадлежащее ООО «Ремстроймонтаж», располагалось на земельном участке с кадастровым номером

58:34:0010103:1858 (площадь 4 112 кв.м.). Земельный участок площадью 2 886 кв.м. для размещения здания лаборатории не использовался.

Кроме того, согласно градостроительному плану на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 (площадь 4112 кв.м.) от 27.12.2018, на данном земельном участке помимо размещения здания лаборатории возможно строительство объекта капитального строительства, а именно, многоквартирного жилого дома.

Согласно Правилам землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области, утвержденным решением Собрания представителей г. Заречного от 24.12.2012 N 375 (в редакции, действовавшей в период предоставления земельных участков: редакция от 28.09.2017, от 25.05.2018) рассматриваемые земельные участки находятся в зоне Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности».

Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м; для основного вида 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 назначения" - 2000 кв. м. Максимальный процент застройки - 50%.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 (площадь 6 998 кв.м.) не является земельным участком, который был необходим ООО «Ремстроймонтаж» для размещения и использования здания лаборатории.

Действующее земельное законодательство устанавливает специальный порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности (часть 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Земельным кодексом РФ императивно установлен порядок представления земельного участка, находящегося в муниципальной и государственной собственности, для строительства многоквартирных домов исключительно посредством проведения торгов.

ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в Администрацию г. Заречный с заявлением от 06.12.2017 о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 6 997 кв.м. без проведения торгов на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ для размещения и использования принадлежащего Обществу объекта недвижимости.

Постановлением администрации ЗАТО г. Заречный от 27.12.2017 № 3343 на основании п. 1 ст. 35, п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ земельный участок площадью 6 997 кв.м. предварительно согласован для предоставления ООО «Ремстроймонтаж» для размещения здания лаборатории и видом разрешенного использования «Клубы».

Пунктом 1.5 договора аренды земельного участка № 10127 от 15.02.2018 с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 установлено, что приведенное описание участка и цель его использования являются окончательными, именуются в дальнейшем Разрешенным пользованием (на момент заключения договора установленным как «Клубы») и не могут самостоятельно изменяться Арендатором.

То есть, приняв на себя права и обязанности Арендатора при заключении указанного договора, Общество как Арендатор выразило свое согласие на использование земельного участка в соответствии с указанными целью и видом разрешенного использования, тем самым реализовав свое право, предусмотренное п. 3 ст. 85 ЗК РФ.

Земельный участок с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 предоставлен Обществу на основании распоряжения КУИ г. Заречного без проведения аукциона для размещения нежилого здания лаборатории.

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

Вместе с тем, 23.05.2018 ООО «Ремстроймонтаж» в целях расширения зоны жилищного строительства обратилось в администрацию г. Заречного с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650.

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131 установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, в том числе: «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».

В соответствии с указанным постановлением 26.06.2018 между Обществом и КУИ г. Заречного заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, которым изменены виды разрешенного использования земельного участка, в частности, установлен такой вид 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».

При этом, стоит учитывать то обстоятельство, что в соответствии с п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома возможно только по результатам проведенных торгов.

Следовательно, заключение соглашения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, фактически изменившее его целевое

назначение на строительство многоэтажного жилого дома, повлекло принципиальное изменение «судьбы» земельного участка с нарушением установленного законом порядка.

Из системного анализа приведенных выше правовых норм следует, что произвольное изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам оборота земель.

То есть, изменение вида разрешённого использования земельного участка, даже произведённое с соблюдением законных механизмов и градостроительных регламентов, не может подменять собой предусмотренный законом определённый порядок предоставления земельных участков.

Заключение соглашения об изменении вида разрешённого использования к договору аренды влечет нарушение приведенного законодательства и прав и законных интересов публичного образования, поскольку земельный участок фактически предоставлен арендатору для целей, отличных от предусмотренных первоначальным договором аренды земельного участка, без проведения аукциона, то есть без соблюдения особенностей, предусмотренных статьей 39.6 Земельного кодекса, что недопустимо.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, по сути, направлено на обход процедур, установленных земельным законодательством для предоставления земельных участков, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе процедуры аукциона.

Таким образом, 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 двух многоквартирных домов в обход конкурентной процедуры, предусмотренной законодательством.

Кроме того, КУИ г. Заречный распоряжением от 13.02.2018 № 01-05/76 предоставлен Обществу на праве аренды, а 15.02.2018 заключен договор аренды № 10127 на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 площадью 6 998 кв.м.

Вместе с тем, постановлением администрации ЗАТО г. Заречный от 29.12.2017 утверждена схема на земельный участок площадью 6 997 кв.м. и предварительно согласовано его предоставление ООО «Ремстроймонтаж».

В нарушение данного постановления КУИ г. Заречного предоставил в аренду Обществу земельный участок с иными параметрами, чем предусмотрено постановлением администрации г. Заречного.

Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, предоставленный ООО «Ремстроймонтаж» без проведения торгов для размещения объекта недвижимости (лабораторный корпус) 02.11.2018 расторгнут по соглашению сторон.

02.11.2018 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.

Следовательно, КУИ г. Заречного предоставил указанные выше земельные участки без проведения торгов Обществу как собственнику зданий, сооружений, расположенных на данных земельных участках.

Вместе с тем, как следует, из градостроительного плана от 14.01.2019 на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 (площадь 2 886 кв.м.) объект капитального строительства отсутствует.

Доказательства наличия на дату заключения договора аренды на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 зданий, сооружений, принадлежащих ООО «Ремстроймонтаж» на праве собственности, в материалы дела не представлены.

Согласно акту обследования кадастрового инженера от 20.12.2018 здание лаборатории, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 (площадь 4 112 кв.м.) было снесено Обществом и снято с кадастрового учета.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что администрацией г. Заречный, КУИ г. Заречный и ООО «Ремстроймонтаж» последовательно совершены следующие действия:

1. Предоставление земельного участка для размещения здания лаборатории без проведения торгов в размере, значительно превышающем площадь земельного участка, занятого зданием лаборатории (постановление администрации г. Заречный от 27.12.2017 № 3343, распоряжение КУИ г. Заречный от 13.02.2018 № 01-05/76, договор аренды земельного участка от 15.02.2018 № 10127).
2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка (письмо ООО «Ремстроймонтаж» от 23.05.2018 № 72, постановление администрации г. Заречный от 31.05.2018 № 1131, соглашение от 26.06.2018 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.02.2018 № 10127).
3. Выдача ООО «Ремстроймонтаж» разрешений на строительство двух многоквартирных домов на земельном участке с кадастровым № 58:34:0010103:1650 от 26.06.2018 № RU 58-301000-15-2018, № № RU 58-301000-16-2018.
4. Разделение земельного участка с кадастровым № 58:34:0010103:1650 на

два самостоятельных земельных участка с кадастровыми №№ 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 (письмо ООО «Ремстроймонтаж» от 01.06.2018, постановление администрации г. Заречного от 15.06.2018 № 1264).

5. Предоставление земельных участков с кадастровыми №№ 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 без проведения торгов для строительства многоквартирных домов (распоряжение КУИ г. Заречный от 02.11.2018 № 01-05/679, договоры аренды земельного участка № 10266 от 02.11.2018, № 10267 от 02.11.2018).

Указанная последовательность действий Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» в их совокупности и взаимосвязи указывают на достигнутое между ними соглашение, направленное на предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов без проведения торгов.

Между тем, нормы Земельного кодекса РФ не допускают предоставление земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели. Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (ст. 1 Закона о защите конкуренции).

Согласно п. 1 ст. 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства 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, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

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 (п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

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.

Исходя из смысла закона, в качестве соглашения рассматривается любая договоренность, которая всегда предполагает намеренный и целенаправленный двусторонний (многосторонний) обмен информацией, характеризующей поведение лиц, достигших договоренности, в отношении товарного рынка, а также в отношении иных лиц.

У собственника здания (ООО «Ремстроймонтаж») отсутствовало действительное намерение создать правовые последствия, предусмотренные законом для предоставления земельного участка в аренду для размещения здания лабораторного корпуса, которое впоследствии было снесено и снято с кадастрового учета.

Сделка по предоставлению земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 в аренду ООО «Ремстроймонтаж» имела своей целью прикрытие иной сделки, а именно, предоставление в аренду (и последующий раздел) спорного земельного участка под жилищное строительство, минуя необходимость соблюдения публичных процедур предоставления муниципального имущества предусмотренных законом.

При указанных обстоятельствах, фактической целью предоставления ООО «Ремстроймонтаж» земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 в аренду, является строительство двух многоквартирных домов и исключение из конкурентной борьбы хозяйствующий субъектов, осуществляющий деятельность на рынке строительства многоквартирных жилых домов.

Рассматриваемые действия администрации г. Заречный, КУИ г. Заречный и ООО «Ремстроймонтаж», привели (могли привести) к невозможности хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность по строительству объектов капитального строительства принять участие в конкурентной борьбе за земельные участки с целью строительства на них многоквартирных домов и выйти на соответствующий товарный рынок.

Комиссия не принимает доводы ответчиков о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1650, 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 не могли быть предметом аукциона.

Материалами дела подтверждается, что целью предоставления земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, а также дальнейшее его разделение на два самостоятельных земельных участка (кадастровые номера 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859) является строительство многоквартирных домов.

Как было указано выше, нормы Земельного кодекса РФ не допускают предоставление земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов.

Собственникам зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, принадлежит исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду без проведения торгов (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6, пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

Исходя из положений пункта 1 статьи 35 ЗК РФ собственник здания имеет исключительное право только на использование соответствующей части

земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования.

Исключительное право собственника здания на приобретение в аренду земельного участка без проведения торгов обусловлено именно нахождением на участке объекта недвижимости, а приобретение земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, имеет целью обеспечение возможности эксплуатации такого объекта недвижимости.

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов урегулирован статьей 39.14 ЗК РФ.

Обязательным этапом предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в силу пункта 1 статьи 39.14 ЗК РФ является подготовка схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, а также принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.15 ЗК РФ.

Администрацией ЗАТО г. Заречный (постановление от 29.12.2017 № 3343) по заявлению ООО «Ремстроймонтаж» утверждена схема размещения земельного участка площадью 6 997 кв.м. и предварительно согласовано предоставление земельного участка Обществу без проведения торгов как собственнику объекта недвижимости «Лабораторный корпус», расположенного на данном земельном участке, для использования данного объекта недвижимости.

По смыслу статей 1, 39.1, 39.3, 39.16, 39.20 ЗК РФ размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости поставлен в зависимость от площади объекта недвижимости, его назначения, а также целей использования.

Таким образом, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под этим объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объекта недвижимости, в том числе в заявленных целях.

Из вышеизложенного следует, что ООО «Ремстроймонтаж» имело право только на часть земельного участка, необходимую для использования здания лаборатории.

Доказательства, подтверждающие необходимость предоставления земельного участка площадью 6 998 кв.м. для использования здания лаборатории, сторонами в материалы дела не представлены.

Следовательно, администрацией ЗАТО г. Заречный утверждена схема и предварительно согласовано предоставление ООО «Ремстроймонтаж» земельного участка для цели использования здания лаборатории в размере, значительно превышающим площадь занимаемую объектом недвижимости, в отсутствие подтвержденной Обществом потребности в необходимости использования всего земельного участка для размещения и использования здания.

Отсутствие потребности в предоставлении земельного участка для использования здания лаборатории площадью 6 998 кв.м. подтверждаются дальнейшими действиями по разделу земельного участка на два самостоятельных участка, сносу здания лаборатории и строительством двух многоквартирных домов.

В случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) (пункт 4 статьи 11.8 ЗК РФ).

Земельный участок площадью 6 998 кв.м. (кадастровый номер <...> :34:0010103:1650) был сформирован и предоставлен в аренду ООО «Ремстроймонтаж» без торгов для использования здания лаборатории.

Следовательно, при разделе земельного участка Общество приобрело право на заключение договоров аренды в отношении вновь образованных земельных участков (кадастровые номера 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859) без торгов на прежних условиях, то есть для размещения здания лаборатории.

Вместе с тем, на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 здание лаборатории, принадлежащее ООО «Ремстроймонтаж, отсутствовало.

Доказательства наличия на дату заключения договора аренды на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 зданий, сооружений, принадлежащих ООО «Ремстроймонтаж» на праве собственности, в материалы дела не представлены.

Предоставление земельного участка в аренду без торгов собственнику здания, и дальнейшее изменение вида разрешённого использования земельного участка, даже произведённое с соблюдением законных механизмов и градостроительных регламентов, не может подменять собой предусмотренный законом определённый порядок предоставления

земельных участков для строительства многоквартирных домов.

Комиссией не принимаются доводы ответчиков о том, что законность действий органов местного самоуправления при предоставлении земельных участков подтверждается действиями Управления Росреестра по Пензенской области по постановке земельных участков на кадастровый учет и регистрацией права аренды ООО «Ремстроймонтаж».

Установление нарушения антимонопольного законодательства, в том числе, нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, в действиях (бездействиях) органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов относится к полномочиям антимонопольного органа (статья 23 Закона о защите конкуренции).

Решение о наличии (отсутствии) в действиях (бездействиях) органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов нарушения антимонопольного законодательства принимается комиссией антимонопольного органа (статья 45, 49 Закона о защите конкуренции).

Следовательно, постановка на кадастровый учет земельных участков и регистрация права аренды на данные участки не свидетельствует об отсутствии в действиях администрации ЗАТО г. Заречный, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» по предоставлению земельных участков для строительства многоквартирных домов в обход конкурентных процедур нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

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 2017-2020 год.

Принимая во внимание предмет рассматриваемого соглашения, заключенного между органами местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства, продуктовые границы товарного рынка определены как строительство многоквартирных жилых домов (ОКВЭД 41.20) ("ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности").

Географические границы товарного рынка, исходя из предмета рассматриваемого соглашения, а также границы территории, на которой осуществляет свои полномочия участвующий в рассматриваемом соглашении орган местного самоуправления определены как территория г. Заречного Пензенской области.

Согласно открытым сведениям сайта Администрации ЗАТО г. Заречного за период с 2017 года по ноябрь 2020 года Администрацией выданы разрешения на строительство 5 (пяти) хозяйствующим субъектам.

Указанный факт, а также то, что строительство многоквартирных домов на территории г. Заречного Пензенской области осуществляется более одного хозяйствующего субъекта, свидетельствует о том, что рынок по строительству многоквартирных домов на территории г. Заречного Пензенской области является конкурентным.

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 многоквартирных жилых домов.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства многоквартирных домов в г. Заречный.

В результате заключения и реализации соглашения ООО «Ремстроймонтаж» получило доход от реализации товара по договорам участия в долевом строительстве двух многоквартирных домов в размере <...> руб.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, направленных на устранение и

(или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела установлено, что 29.11.2019 Администрацией ЗАТО г. Заречного выдано ООО «Ремстроймонтаж» разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства (многоквартирного дома), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858.

По сведениям из Единой информационной системы жилищного строительства (https://наш.дом.рф), в соответствии с проектной декларацией № 58-000220 от 09.12.2020, планируемая дата ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (многоквартирного дома), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 – 4 квартал 2020 г.

При указанных обстоятельствах, Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960), выразившиеся в заключении и реализации соглашения с ООО «Ремстроймонтаж» (ИНН 5838045136, ОГРН 1075838000435, ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960), целью которого являлось предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов в обход конкурентных процедур, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных домов на территории г. Заречного, нарушением пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960), выразившиеся в заключении и реализации соглашения с ООО «Ремстроймонтаж» (ИНН 5838045136, ОГРН 1075838000435, ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960), целью которого являлось предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов в обход конкурентных процедур, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных домов на территории г. Заречного, нарушением пункта 4

статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Признать действия ООО «Ремстроймонтаж» (ИНН 5838045136, ОГРН 1075838000435, ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960), выразившиеся в заключении и реализации соглашения с Администрацией ЗАТО г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) и Комитетом по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960), целью которого являлось предоставление земельных участков для строительства многоквартирных домов в обход конкурентных процедур, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных домов на территории г. Заречного, нарушением пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства не выдавать.

5. Материалы дела передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке течение трех месяцев со дня его принятия.