ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ УЧАСТИЯ ОТВЕТЧИКА ПО ДЕЛУ

В РАССМОТРЕНИИ ДЕЛА № 058/01/16-890/2021

«06» июня 2022 года г. Пенза

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;

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/16-890/2021, возбужденное в отношении Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Определением от 13.10.2021 Комитет по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (далее - КУИ г. Заречного) привлечен к рассмотрению дела № 058/01/16-890/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в качестве ответчика.

Комиссия Управления, изучив представленные в материалы дела № 058/01/16-890/2021 документы и пояснения установила следующее.

05.04.2019 между КУИ г. Заречного и ООО «Ремстрой» по результатам публичного предложения (извещение № 010319/0078153 от 01.03.2019) заключен договор купли-продажи муниципального имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А:

- нежилое помещение, общей площадью 913,9 кв.м. (кадастровый номер объекта 58:34:0010104:7),

- нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м. (кадастровый номер

объекта 58:34:0010104:6),

- металлический ангар, площадью 59, 5 кв.м.,

- забор, протяженностью 340, 2 кв.м.,

- дорога, площадью 480 кв.м.,

- прибор учета тепловой энергии,

- счетчик холодной воды ВСХд-20 «Тепловодомер».

Материалами дела установлено, что приобретенные ООО «Ремстрой» нежилые помещения предоставляют собой нежилое здание «Детский эколого-биологический центр» общей площадью 1047,5 кв.м.

26.04.2019 ООО «Ремстрой» обратилось в КУИ г. Заречного с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 как собственник имущества, расположенного на земельном участке, на основании договора купли-продажи муниципального имущества от 05.04.2019.

Распоряжением КУИ г. Заречного от 21.05.2019 № 01-05/520 на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 предоставлен ООО «Ремстрой» в аренду без проведения торгов.

21.05.2019 КУИ г. Заречного и ООО «Ремстрой» заключен договор № 10392 аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А, сроком на 49 (сорок девять) лет.

В соответствии с пунктом 1.1 договора от 21.05.2019 № 10392 предметом договора являются условия пользования земельным участком с кадастровым номером 58:34:0010135:35, площадью 6 508 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А.

Участок предоставляется в аренду с разрешенным использованием: для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр», для объектов жилой застройки (пункт 1.2 договора от 21.05.2019 № 10392).

Приведенное описание участка и цель его использования являются окончательными, именуются в дальнейшем разрешенным использованием и не могут самостоятельно изменяться арендатором (пункт 1.5 договора от 21.05.2019 № 10392).

Впоследствии нежилое здание «Детский эколого-биологический центр»

снесено (акт обследования земельного участка кадастровым инженером от 17.04.2020) и 23.04.2020 снято с кадастрового учета.

25.08.2020 ООО «СЗ «Ремстрой» обратилось в КУИ г. Заречного с заявлением о внесении изменений в договор аренды от 21.05.2019 № 10392 в части уточнения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 и наименования арендатора.

25.08.2020 КУИ г. Заречного и ООО «СЗ «Ремстрой» заключено соглашение о внесении изменений в договор аренды от 21.05.2019 № 10392, а именно, принято решение пункт 1.2 договора изложить в следующей редакции:

«1.2. Участок предоставляется в аренду с разрешенным использованием: «Для строительства многоквартирных домов выше 5-ти этажей, Для строительства многоквартирных домов выше 5-ти этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями».

28.08.2020 Администрацией г. Заречного выдано ООО «СЗ «Ремстрой» разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № RU 58-301000-14-2020.

В настоящее время ООО «СЗ «Ремстрой» осуществляет строительство многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А.

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

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

В соответствии со статьей 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Поскольку исключительное право собственников зданий и сооружений на приобретение в собственность или в аренду соответствующего земельного участка без проведения торгов обусловлено именно нахождением на участке объектов недвижимости, приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам или юридическим

лицам, имеет своей целью обеспечение возможности эксплуатации таких объектов недвижимости (статья 39.20 ЗК РФ, статья 271 ГК 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 право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

По смыслу пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, статьи 271 ГК РФ земельные участки могут быть предоставлены в аренду только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

Поскольку объект капитального строительства и земельный участок, на котором он расположен, связаны между собой, цель предоставления земельного участка в аренду должна соответствовать назначению здания, сооружения, которые находятся на этом земельном участке.

Вид разрешенного использования земельного участка опосредован видом разрешенного использования, расположенного на нем объекта капитального строительства и должен соответствовать ему.

Возникшее у ООО «СЗ «Ремстрой» право на получение земельного участка без торгов обусловлено необходимостью использования земельного участка

для эксплуатации здания и сооружений.

Из вышеизложенного следует, что ООО «СЗ «Ремстрой» как собственник нежилого помещения («Детский эколого-биологический центр») и сооружений, имело право получить в аренду без проведения торгов земельный участок только для эксплуатации строений и сооружений, расположенных на нем.

Таким образом, КУИ г. Заречного в нарушение требований пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, предоставил в аренду ООО «СЗ «Ремстрой» земельный участок для строительства многоквартирного дома.

Вместе с тем, согласно подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35, не мог быть предметом аукциона, так как на нем располагались здание и сооружения, принадлежащие на праве собственности ООО «СЗ «Ремстрой», и данное Общество имело право получить земельный участок без торгов для эксплуатации данных строений и сооружений.

Из вышеизложенного следует, что допущенные КУИ г. Заречного нарушения Земельного кодекса РФ при предоставлении ООО «СЗ «Ремстрой» земельного участка не привели (не могли) привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 3 статьи 42 Закона о защите конкуренции в случае, если комиссией не выявлено фактов, свидетельствующих о наличии в действиях одного из ответчиков по делу признаков нарушения антимонопольного законодательства, комиссия выносит определение о прекращении участия такого ответчика в рассмотрении дела.

На основании изложенного, руководствуясь частью 3 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Прекратить участие Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) в рассмотрении дела № 058/01/16-890/2021 в качестве ответчика.