

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА
№ 058/01/16-890/2021

«09» ноября 2021 года

г. Пенза

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

при участии ответчиков:

- представителя Администрации г. Заречного Пензенской области Р<...> (доверенность от 05.10.2021 № 01-92-204/9265);
- представителя Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области Р<...> (доверенность от 08.11.2021 № 01-16/2462);
- представителя ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» Д<...> (доверенность от 08.11.2021 б/н);

в отсутствие заявителя – Ж<...> (о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом);

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:

В Пензенское УФАС России поступило заявление о нарушении

антимонопольного законодательства при осуществлении строительства жилого дома по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А.

По результатам рассмотрения данного заявления в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» усмотрены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35, что привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного в соответствии с частью 1 статьи 23 и частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции Пензенским УФАС России издан приказ от 30.09.2021 № 170 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства 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».

Определением от 13.10.2021 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 назначено на 09.11.2021 на 11 часов 00 минут.

В Пензенское УФАС России 25.10.2021 от Администрации г. Заречного Пензенской области поступило ходатайство об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021 о нарушении антимонопольного законодательства.

28.10.2021 Комитет по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области представил письменную позицию по обстоятельствам дела (вх. № 5396э), согласно которой, Комитет считает, что при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 нормы антимонопольного законодательства не нарушены.

Согласно позиции ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» (письмо от 28.10.2021 вх. № 2970), на момент проведения торгов на приобретение муниципального имущества, в состав которого входило нежилое здание МОУ ДОД "Детский эколого-биологический центр", а также на момент заключения договора, на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35 с разрешенным использованием "для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД "Детский эколого-биологический центр", для «объектов жилой застройки», находилось указанное здание и иные сооружения, входящие в предмет торгов.

Данное обстоятельство в совокупности с разрешенным использованием земельного участка предопределило размер земельного участка,

подлежащего передаче в аренду победителю торгов в силу земельного законодательства. Представление в орган местного самоуправления отдельного документа, подтверждающего необходимость конкретного размера земельного участка для эксплуатации того или иного здания, осуществления той или иной экономической деятельности, законодательство не предусматривает.

Как следует из письменных пояснений от 29.10.2021 вх. № 5414э Администрация г. Заречного Пензенской области с доводами, изложенными в определении от 13.10.2021 не согласна.

На момент перехода к ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» права собственности на приобретаемое имущество по договору от 05.04.2019 № 405 земельный участок, на котором данное имущество находилось, уже был сформирован, а в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, Гражданским кодексом, нормы которого в силу статьи 3 имеют приоритет перед иными правовыми актами в сфере гражданских правоотношений, установлена передача покупателю недвижимости права на весь земельный участок, а не на его часть.

Нормами действующего законодательства не предусмотрена обязанность заявителя предоставлять, а органу местного самоуправления запрашивать документы, обосновывающие необходимость конкретного размера земельного участка для эксплуатации того или иного здания.

Предоставление ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 не может рассматриваться на действие, произведенное в обход установленного порядка предоставления земельных участков для строительства многоквартирных домов, так как в силу части 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Ж<...> письмом от 09.11.2021 вх. № 5478э представил письменную позицию, согласно которой считает, что предоставление ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов ограничивает иных лиц в осуществлении предпринимательской деятельности по строительству многоквартирных жилых домов.

На заседание Комиссии 09.11.2021 заявитель – Ж<...> не явился, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом.

На рассмотрении дела 09.11.2021 представителем Администрации г. Заречного Пензенской области Р<...> поддержано ходатайство об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021 о нарушении антимонопольного законодательства.

Комиссия Управления, рассмотрев вышеуказанное ходатайство, приняла решение его удовлетворить.

Представителем ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» Д<...> устно заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела № 058/01/16-890/2021 копий искового заявления Ж<...> и решения Зареченского городского суда Пензенской области от 29.07.2021 по делу № 2-456/2021.

Комиссия Управления, рассмотрев поступившее ходатайство, приняла решение в удовлетворении отказать на основании следующего.

Копия искового заявления Ж<...>, поданного в Зареченский городской суд Пензенской области, идентична заявлению, поступившему и рассмотренному Пензенским УФАС России.

Обстоятельства, изложенные в решении Зареченского городского суда Пензенской области от 29.07.2021 по делу № 2-456/2021 не относятся к существу рассматриваемого дела № 058/01/16-890/2021.

В связи с чем, у Комиссии отсутствуют основания для удовлетворения данного ходатайства.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 47, частью 5 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Отложить рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021.
2. Назначить рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 на **02.12.2021 в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Пенза, ул. Урицкого, 127, к. 301.
3. ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» в срок до 25.11.2021 необходимо представить следующие документы и информацию:
 - 3.1. копию положения о коммерческой тайне ООО «Специализированный

застройщик «Ремстрой» со всеми изменениями и дополнениями или иные документы, устанавливающие перечень информации, составляющей коммерческую тайну, порядок доступа к такой информации;

3.2. копию устава ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой»;

3.3. иные документы и материалы, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.