

РЕШЕНИЕ

по делу № 058/01/16-890/2021

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «06» июля 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» июля 2022 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<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии

от ответчиков:

- представителя ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» Д<...> (доверенность от 08.11.2021 б/н);
- представителей Администрации г. Заречного Пензенской области П<...> (доверенность от 05.07.2022 № 01-92-204/6081), Р<...> (доверенность от 28.06.2022 № 01-92-211/5816);

от лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах:

- представителя Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области Р<...> (доверенность от 08.11.2021 № 01-16/2462);

в отсутствие: заявителя – Ж<...>, лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом);

рассмотрев дело № 058/01/16-890/2021 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Администрации 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», а также в отношении Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» по признакам нарушения 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» (далее – ООО «СЗ «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 «СЗ «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 «СЗ «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 по следующим основаниям.

На момент перехода к ООО «СЗ «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.

Администрация г. Заречного Пензенской области считает, что предоставление ООО «СЗ «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 не может рассматриваться как 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 «СЗ «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 для строительства многоквартирного жилого дома без проведения торгов ограничивает права иных лиц в осуществлении предпринимательской деятельности по строительству многоквартирных жилых домов.

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.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 45 Закона о защите конкуренции на заседании комиссии заслушиваются и обсуждаются ходатайства, принимаются по ним решения, которые должны быть отражены в протоколе заседания.

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

Представителем ООО «СЗ «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 связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, Комиссией принято решение рассмотрение дела отложить.

Определением от 09.11.2021 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 02.12.2021 на 11 часов 00 минут.

22.11.2021 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой» о принятии Комиссией мер, направленных на охрану

информации, предоставленной Обществом в рамках рассмотрения дела, которая составляет коммерческую тайну.

25.11.2021 представитель Администрации г. Заречного Пензенской области ознакомлен с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

На заседании 02.12.2021 Комиссией рассмотрено и удовлетворено ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой».

В связи с тем, что в материалы дела № 058/01/16-890/2021 поступили документы и материалы, составляющие коммерческую тайну, Комиссией принято решение о переходе в закрытое заседание по рассмотрению настоящего дела, о чем вынесено определение от 02.12.2021.

На рассмотрении дела 02.12.2021 представителем ООО «СЗ «Ремстрой» заявлено устное ходатайство о привлечении к рассмотрению дела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах. В обоснование своего ходатайства представитель ответчика указал, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области осуществлена государственная регистрация права аренды Общества на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35, оформленного договором аренды от 21.05.2019 № 10392. Основания для отказа в государственной регистрации отсутствовали, что свидетельствует об отсутствии с действиях ООО «СЗ «Ремстрой» признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 42.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия вправе по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по собственной инициативе привлекать экспертов, переводчиков, а также лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах. Эксперты, переводчики, а также лица, располагающие сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, не являются лицами, участвующими в деле.

Рассмотрев ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой», Комиссия приняла решение его удовлетворить.

Представителями ответчиков поддержана позиция, изложенная в ранее представленных письменных пояснениях.

С целью получения дополнительных доказательств, Комиссией принято решение рассмотрение дела отложить.

Определением от 02.12.2021 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 21.12.2021 на 14 часов 00 минут.

20.12.2021 в Пензенское УФАС России поступила письменная позиция Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области по обстоятельствам рассматриваемого дела, из которой следует, что правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, осуществляется в пределах, установленных статьями 26 и 27 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в том числе на соответствие требованиям антимонопольного законодательства. При этом решение о государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

На заседании Комиссии 21.12.2021 представителем Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области поддержана ранее изложенная позиция.

Комиссией принято решение рассмотрение дела отложить для получения дополнительных документов и доказательств.

Определением от 21.12.2021 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 назначено на 31.01.2022 года на 11 часов 00 минут.

В связи с тем, что срок рассмотрения настоящего дела истекал 13.01.2022, Комиссией было принято решение о продлении срока рассмотрения дела до 13.04.2022, о чем было вынесено определение от 21.12.2021.

12.01.2022 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой» об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021 и отложении заседания Комиссии, назначенного на 21.12.2021 в 14 час. 00 мин.

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.

31.01.2022 кворум, установленный частью 6 статьи 40 Закона о защите конкуренции, на заседании Комиссии отсутствовал, в связи с чем Комиссия неправомочна рассматривать дело № 058/01/16-890/2021.

Определением от 31.01.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 21.02.2022 на 14 часов 00 минут.

21.02.2022 в Пензенское УФАС России от Администрации г. Заречного Пензенской области поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела № 058/01/16-890/2021 в связи с невозможностью явки представителя ответчика по причине временной нетрудоспособности.

Комиссия Управления, рассмотрев ходатайства Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой», приняла решение их удовлетворить, отложив рассмотрение дела.

Представителем ООО «СЗ «Ремстрой» заявлено устное ходатайство об истребовании у Прокуратуры Пензенской области документов, подготовленных по результатам проверки в отношении Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области, проведенной по заявлению Ж<...>

Комиссия Управления, рассмотрев ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой», приняла решение в удовлетворении отказать, в связи с тем, что указанные документы могут быть представлены лицом, участвующим в рассмотрении дела № 058/01/16-890/2021, а именно Комитетом по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области.

В связи с изложенным, Комиссия посчитала необходимым отложить рассмотрение дела и истребовать данные документы у Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области.

Определением от 21.02.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 15.03.2022 на 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 15.03.2022 представителем ООО «СЗ «Ремстрой» устно заявлено ходатайство об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

Представителем Администрации г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области устно заявлено ходатайство об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

Комиссия Управления, рассмотрев заявленные ходатайства, приняла решение их удовлетворить.

Представитель Администрации г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области пояснила, что при осуществлении функций Комитет и Администрация используют систему электронного документооборота. Предварительно до заключения договора аренды от 21.05.2019 № 10392 Комитетом получена выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35, согласно

которой земельный участок имеет вид разрешенного использования - для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр», для объектов жилой застройки. Данный вид разрешенного использования был указан в пункте 1.2 договора от 21.05.2019 № 10392.

Представитель ООО «СЗ «Ремстрой» указал, что Обществом в адрес Управления Росреестра по Пензенской области направлено письмо от 26.05.2020 о выявленном несоответствии информации по земельному участку с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в части вида разрешенного использования. Так, согласно справочной информации сайта Управления Росреестра по Пензенской области разрешенное использование земельного участка – «Для объектов жилой застройки». При этом, согласно выписке из ЕГРН, полученной Обществом 22.05.2020, вид разрешенного использования участка – «Для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр». Управление Росреестра по Пензенской области уведомлением от 02.06.2020 сообщило, что в результате технической ошибки в ЕГРН внесено разрешенное использование по классификатору Росреестра – «Для объектов жилой застройки». Управлением Росреестра по Пензенской области принято решение внести изменения в ЕГРН в графе «Разрешенное использование по классификатору Росреестра» изменить запись с «для объектов жилой застройки» на «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».

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

Определением от 15.03.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 12.04.2022 на 11 часов 00 минут.

25.03.2022 в Пензенское УФАС России от ООО «СЗ «Ремстрой» поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/16-890/2021 в связи с невозможностью явки представителя ответчика по причине нахождения в отпуске.

В ответ на определение от 15.03.2022 письмом от 01.04.2022 Комитет по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области сообщил, что кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 отсутствует, в настоящее время все сведения о характеристиках земельного участка содержатся в выписке из ЕГРН.

В соответствии с письмом Администрации г. Заречного Пензенской области от 01.04.2022 необходимость принятия администрацией решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Ленина, Строителей, проездом Молодежным в г. Заречном Пензенской области обусловлена продажей здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр», компании, осуществляющей на территории

города функции застройщика. Земельный участок, на котором расположено здание, имел, в том числе, вид разрешенного использования «Для объектов жилой застройки», ввиду чего, не исключая вероятности строительства жилого дома на данном земельном участке, в целях контроля за соблюдением архитектурного облика города, принято решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания указанной территории.

На рассмотрении дела 12.04.2022 представителями Администрации г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой» поддержано.

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

Представителями Администрации г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области поддержана ранее изложенная позиция.

Определением от 12.04.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 26.04.2022 на 11 часов 00 минут.

В связи с тем, что срок рассмотрения дела № 058/01/16-890/2021 истекал 13.04.2022, Комиссией было принято решение о продлении срока рассмотрения дела до 13.07.2022, о чем было вынесено определение от 12.04.2022.

На рассмотрении дела 26.04.2022 представителем Администрации г. Заречного Пензенской области в материалы дела № 058/01/16-890/2021 представлены документы в соответствии с определением от 12.04.2022.

Представителем Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в материалы дела № 058/01/16-890/2021 представлены документы в соответствии с запросом от 20.04.2022 исх. № 1228-3.

Представителем ООО «СЗ «Ремстрой» заявлено ходатайство о приостановлении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/16-890/2021 в связи с рассмотрением в Арбитражном суде Пензенской области дела № А49-296/2022 по заявлению ООО «СЗ «Ремстрой» о признании приказа от 30.09.2021 № 170 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела № 058/01/16-890/2021 недействительным.

Представителями Администрации г. Заречного Пензенской области и Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области ходатайство ООО «СЗ «Ремстрой» поддержано.

Комиссия Управления, рассмотрев вышеуказанное ходатайство, приняла

решение в удовлетворении отказать по следующим основаниям.

Пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Исходя из буквального прочтения вышеуказанной нормы, приостановление дела на срок рассмотрения судом другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства является правом, а не обязанностью антимонопольного органа.

Приостановление производства по настоящему делу до разрешения дела № А49-296/2022 не обусловлено невозможностью его рассмотрения.

В данном случае приостановление рассмотрения дела № 058/01/16-890/2021 направлено на затягивание рассмотрение вопроса о наличии в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой» нарушения антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного, Комиссией принято решение об отказе в удовлетворении ходатайства ООО «СЗ «Ремстрой».

Представитель Управления Росреестра по Пензенской области пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенный по адресу: г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А, поставлен на государственный кадастровый учет 21.01.2002. Запись о регистрации права собственности муниципального образования ЗАТО г. Заречный Пензенской области внесена в Единый государственный реестр недвижимости 10.07.2009.

Для данного земельного участка в графе «Разрешенное использование» в поле «По документу» содержались сведения о виде разрешенного использования «для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДООД «Детский эколого-биологический центр». Вид разрешенного использования земельного участка «для объектов жилой застройки» внесен в электронную базу данных в графу «Разрешенное использование» в поле «По классификатору Росреестра».

Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору Росреестра указывается путем выбора соответствующего вида разрешенного использования земельного участка (или близкого к нему по значению) из списка, предусмотренного Сборником классификаторов, используемых Росреестром в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ранее - информационной системе ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости).

29.05.2019 осуществлена государственная регистрация договора аренды данного земельного участка от 21.05.2019 № 10392, которым определены виды разрешенного использования «для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДООД «Детский эколого-биологический центр», «для объектов жилой застройки».

01.06.2020 в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 (по классификатору Росреестра) изменены Управлением Росреестра по Пензенской области на основании Протокола заседания рабочей группы по повышению качества данных Единого государственного реестра недвижимости № 19 от 26.05.2020, а именно, вид разрешенного использования земельного участка (по классификатору Росреестра) исправлен на «для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».

Также, изменения в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования вышеуказанного земельного участка внесены 21.08.2020 по заявлению ООО «Ремстрой», а именно указан вид разрешенного использования - «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». Для осуществления учетно-регистрационных действий с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка Обществом были представлены доверенность от 08.02.2019 № 1282787, договор аренды земельного участка от 21.05.2019 № 10392, заявление ООО «Ремстрой» от 23.06.2020, письмо Администрации г. Заречного Пензенской области от 22.06.2020 № 04-12-212/4945.

Поскольку по условиям договора аренды разрешенное использование земельного участка не может самостоятельно изменяться арендатором, Обществом представлено письмо Администрации г. Заречного Пензенской области от 22.06.2020 № 04-12-212/4945, согласно которому администрация не возражает против приведения вида разрешенного использования рассматриваемого земельного участка с видами, определенными в Правилах землепользования и застройки, для территориальной зоны Ж-4.

В настоящее время, в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка на «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», вид разрешенного использования земельного участка по классификатору Росреестра указан как «Для многоквартирной застройки».

Управлением Росреестра по Пензенской области установлено, что при

внесении изменений в разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 не была принята во внимание актуальная редакция Правил землепользования и застройки, в соответствии с которой территориальная зона Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки выше 9 этажей предусматривает в качестве основного вида разрешенного использования такой вид как «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». По данному факту Прокуратурой ЗАТО г. Заречного Пензенской области внесено представление об устранении нарушений федерального законодательства. В настоящее время данное представление Управлением Росреестра по Пензенской области не выполнено.

Представителями ООО «СЗ «Ремстрой», Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в ходе заседания Комиссии новых доводов не заявлено.

Комиссией принято решение рассмотрение дела отложить для получения дополнительных документов и доказательств.

Определением от 26.04.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 24.05.2022 года на 11 часов 00 минут.

24.05.2022 кворум, установленный частью 6 статьи 40 Закона о защите конкуренции, на заседании Комиссии отсутствовал, в связи с чем Комиссия неправомочна рассматривать дело № 058/01/16-890/2021.

Определением от 24.05.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 26.05.2022 на 15 часов 00 минут.

Представителем ООО «СЗ «Ремстрой» устно заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела письма от 13.05.2022 б/н, уведомления от 06.05.2022 № 19-229, выписки из ЕГРН от 05.05.2022.

Представителем Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области устно заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела письма от 26.05.2022 № 01-16/1277, дополнения от 26.05.2022 № 01-16/1276.

Комиссия Управления, рассмотрев поступившие ходатайства, приняла решение их удовлетворить и приобщить к материалам дела указанные документы.

В ходе рассмотрения дела, изучив представленные в материалы дела № 058/01/16-890/2021 документы и пояснения, Комиссией Управления в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой», выразившихся в предоставлении Обществу преимущественного права на строительство многоквартирного жилого дома в нарушение действующего законодательства, которое привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, усмотрены признаки нарушения

статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае, если в ходе рассмотрения дела в действиях (бездействии) ответчика по делу обнаружены признаки иного нарушения антимонопольного законодательства, чем нарушение, по признакам которого было возбуждено дело.

На основании изложенного, Комиссией Управления принято решение об отложении рассмотрения дела.

Определением от 26.05.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 06.06.2022 на 11 часов 00 минут.

На рассмотрении дела 06.06.2022 представителем ООО «СЗ «Ремстрой» устно заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов (уведомление от 19.05.2022 б/н) и письменной позиции.

Комиссия Управления, рассмотрев поступившее ходатайство, приняла решение его удовлетворить и приобщить к материалам дела указанные документы.

Представителями Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области поддержана позиция, изложенная в письменных пояснениях от 03.06.2022 (вх. №№ 1272, 1273).

Рассмотрев материалы дела № 058/01/16-890/2021, Комиссия Управления пришла к выводу о необходимости прекращения участия Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в рассмотрении настоящего дела в качестве ответчика.

На основании части 3 статьи 42 Закона о защите конкуренции Комиссией вынесено определение от 06.06.2022 о прекращении участия Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в рассмотрении дела № 058/01/16-890/2021 в качестве ответчика.

При рассмотрении настоящего дела, Комиссией установлена необходимость привлечения к участию в рассмотрении дела № 058/01/16-890/2021 Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах.

На заседании Комиссии 06.06.2022 председатель Комиссии огласил заключение об обстоятельствах дела.

В соответствии с пунктом 3 части 1.1 статьи 47, частью 3 статьи 48.1 Закона о

защите конкуренции Комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае принятия заключения об обстоятельствах дела.

Определением от 06.06.2022 рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 отложено и назначено на 30.06.2022 на 11 часов 00 минут.

27.06.2022 в Пензенское УФАС России поступили возражения Администрации г. Заречного Пензенской области на заключение об обстоятельствах дела (письмо от 27.06.2022 № 92-92-211/5741).

На рассмотрении дела 30.06.2022 представителем ООО «СЗ «Ремстрой» устно заявлены ходатайства о приобщении к материалам дела дополнительных документов (копия соглашения от 15.06.2022 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 21.05.2019 № 10392, реестр договоров долевого участия, копия заключения Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 29.06.2022 № 7-Д-1747) и об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

Представителем Администрации г. Заречного Пензенской области устно заявлено ходатайство об ознакомлении с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

Комиссия Управления, рассмотрев поступившие ходатайства, приняла решение их удовлетворить.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Закона о защите конкуренции Комиссия по ходатайству лица, участвующего в деле о нарушении антимонопольного законодательства, а также по собственной инициативе вправе объявить перерыв в заседании комиссии на срок, не превышающий семи дней.

На основании изложенного, в заседании Комиссии по рассмотрению дела № 058/01/16-890/2021 объявлен перерыв до 11 часов 00 минут 06.07.2022.

04.07.2022 представители Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой» ознакомлены с материалами дела № 058/01/16-890/2021.

На заседании Комиссии 06.07.2022 представителем ООО «СЗ «Ремстрой» устно заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела возражений на заключение об обстоятельствах дела, изложенных в письме от 06.06.2022 б/н) и копии выписки из ЕГРН от 05.07.2022.

Комиссия Управления, рассмотрев поступившее ходатайство, приняла решение его удовлетворить и приобщить к материалам дела указанные документы.

Изучив материалы дела, представленные документы и информацию, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Управления 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 «Тепловономер».

Материалами дела установлено, что приобретенные ООО «Ремстрой» нежилые помещения представляют 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, расположенным 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 ДОО «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, именуется 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.

28.05.2019 Администрацией г. Заречного вынесено постановление № 1190 о подготовке проекта межевания территории, ограниченной ул. Ленина, Строителей, проездом Молодежным в г. Заречном Пензенской области.

Техническим заданием на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории (приложение № 3 к постановлению Администрации г. Заречного от 28.05.2019 № 1190) предусмотрено формирование земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями (п. 8).

ООО «Ремстрой» письмом от 01.07.2019 № 149 уведомило главу г. Заречного о готовности за счет собственных средств подготовить проект планировки и проект межевания территории.

09.07.2019 постановлением Администрации г. Заречный № 1466 внесены изменения в постановление от 28.05.2019 № 1190, согласно которым ООО «Ремстрой» поручено подготовить проект планировки и проект межевания территории и обратиться в Администрацию г. Заречного для их утверждения.

Постановлением Администрации г. Заречного от 30.12.2019 № 2849 утвержден проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Ленина, Строителей, проездом Молодежным в г. Заречном Пензенской области (далее – Проект планировки территории).

Как следует из Проекта планировки территории в 2020-2021 гг. на земельном участке 58:34:0010135:35 планируется снос существующего неэксплуатируемого двухэтажного здания и строительство многоквартирного жилого дома.

02.06.2020 отдел г. Заречного Управления Росреестра по Пензенской области уведомил Администрацию г. Заречного и ООО «СЗ «Ремстрой» письмом от № 19-213 об исправлении технической ошибки в ЕГРН. Согласно данному уведомлению при проверке данных, внесенных в ЕГРН, установлено,

что в отношении объекта недвижимости: земельный участок, кадастровый номер 58:34:0010135:35, площадь 6508 кв.м., разрешенное использование по документу: «Для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр». Разрешенное использование по классификатору Росреестра «Для объектов жилой застройки» в ЕГРН внесено ошибочно. На основании ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистратор уведомил о внесении изменения в Единый государственный реестр прав, а именно: в графе «Разрешенное использование по классификатору Росреестра» заменить запись с «Для объектов жилой застройки» на «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».

Письмом от 18.06.2020 ООО «СЗ «Ремстрой» сообщило Администрации г. Заречного о том, что нежилое здание МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» снято с кадастрового учета.

Кроме того, Общество просит согласовать приведение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в соответствии с видами разрешенного использования, определенными Правилами землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области, утвержденными решением Собрании представителей г. Заречного от 24.12.2012 № 375. Для территориальной зоны Ж-4, в пределах которой находится данный земельный участок. Согласно карте градостроительного зонирования территории города Заречного Пензенской области земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 отнесен к общественно деловым зонам – Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки выше 9 этажей».

22.06.2020 Администрация г. Заречного направила в адрес ООО «СЗ «Ремстрой» письмо № 04-12-212/4945, согласно которому администрация не возражает против приведения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в соответствии с видами разрешенного использования, определенными Правилами землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области (утверждены решением Собрании представителей г. Заречного от 24.12.2012 № 375) для территориальной зоны Ж-4, в которой находится данный земельный участок, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации.

23.06.2020 ООО «СЗ «Ремстрой» обратилось с заявлением в Управление Росреестра по Пензенской области о приведении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в соответствии с видами разрешенного использования, определенными Правилами землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области (утверждены решением Собрании представителей г. Заречного от 24.12.2012 № 375) для территориальной зоны Ж-4, в которой находится данный земельный участок, а именно установить видами разрешенного использования земельного участка:

- «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».

Управлением Росреестра по Пензенской области на основании заявления ООО «СЗ «Ремстрой» и письма Администрации г. Заречный № 04-12-212/4945 от 22.06.2020 в ЕГРН внесена запись о разрешенном использовании земельного участка «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».

24.08.2020 ООО «СЗ «Ремстрой» обратилось в Администрацию г. Заречного Пензенской области с заявлением о выдаче разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А.

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 цели 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. Заречный нарушения Земельного кодекса РФ при предоставлении ООО «СЗ «Ремстрой» земельного участка не привели (не могли) привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Порядок выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства установлен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Как следует из части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 настоящей статьи:

- 1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства,

реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Из вышеизложенного следует, что орган местного самоуправления при принятии решения о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства проводит проверку представленных документов, в том числе на допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (часть 13 статьи 51 ГрК РФ).

Материалами дела установлено, что постановлением Администрации г. Заречного от 30.12.2019 № 2849 утвержден Проект планировки территории.

В части 12 раздела 2.2 пояснительной записки Проекта планировки территории, который выносился на публичные слушания, отражено, что Участки с кадастровыми номерами :35 и :3647, предназначенные для капитального строительства, передаются согласно действующего законодательства на время строительства в аренду на основании торгов.

Как следует из протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной улицами Ленина, Строителей, проездом Молодежным в г. Заречном Пензенской области от 18.12.2019 № 22 при проведении публичных слушаний от участника поступило замечание, согласно которому «В пояснительной записке в разделе 2.2. допущена неточность, а именно в части 12 указано, что земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 будет передаваться в аренду на основании торгов. Данный земельный участок уже находится в аренде у ООО «Ремстрой»».

Согласно заключению по результатам публичных слушаний от 18.12.2019 представляется целесообразным утверждение проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Ленина, Строителей, проездом Молодежным в городе Заречном Пензенской области (при условии устранения замечания, высказанного Палаткиным М.Ю. на собрании участников публичных слушаний 18.12.2019).

Из вышеизложенного следует, что Администрация г. Заречного на момент утверждения Проекта планировки территории располагала информацией о том, что земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 предоставлен в аренду ООО «СЗ «Ремстрой» и на данном земельном участке планируется снос существующего неэксплуатируемого двухэтажного здания, принадлежащего Обществу, и строительство многоквартирного жилого дома.

Таким образом, Администрация г. Заречного утвердило Проект планировки территории, согласно которому на земельном участке, находящемся в аренде у ООО «СЗ «Ремстрой», планируется строительство многоквартирного жилого дома.

Как следует из материалов кадастрового дела и пояснений Управления Росреестра по Пензенской области рассматриваемый земельный участок был поставлен на кадастровый учет 21.01.2002 с разрешенным использованием «Для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр».

ООО СЗ «Ремстрой» при подаче заявления о выдаче разрешения на строительство в Администрацию г. Заречного Пензенской области представлен договор аренды земельного участка с кадастровым номером

58:34:0010135:35 от 21.05.2019 № 10392, заключенный на основании распоряжения КУИ г. Заречного от 21.05.2019 № 01-05/520, и дополнительное соглашение от 29.05.2020 к указанному договору.

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

Из вышеизложенного следует, что Администрация располагала информацией о том, что земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010135:35 предоставлен в аренду ООО «СЗ «Ремстрой» в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ без проведения торгов как собственнику приобретенного ранее здания.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земли, указанные в пункте 1 этой статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Однако названная правовая норма должна применяться во взаимосвязи с другими нормами, регулируемыми как публичные (административные), так и гражданские правоотношения.

Принимая решение о выдаче разрешения на строительство Администрацией г. Заречного не учтено, что Земельным кодексом РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ императивно установлен порядок предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной и государственной собственности, для строительства многоквартирных домов исключительно посредством проведения торгов.

Как было указано выше рассматриваемый земельный участок мог быть предоставлен ООО «СЗ «Ремстрой» на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ только для целей, не связанных со строительством.

Из вышеизложенного следует, что Администрация г. Заречного выдала

разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, который предоставлен ООО СЗ «Ремстрой» для целей строительства многоквартирного дома с нарушением установленного ЗК РФ порядка.

Таким образом, Администрация г. Заречного выдала ООО «СЗ «Ремстрой» разрешение от 28.08.2020 № RU 58-301000-14-2020 на строительство многоквартирного дома в нарушение положений статьи 51 ГрК РФ.

Материалами дела установлено, что у ООО «СЗ «Ремстрой» как собственника здания и сооружений отсутствовало действительное намерение создать правовые последствия, предусмотренные законом для предоставления земельного участка в аренду для размещения здания «Детский эколого-биологический центр», которое впоследствии было снесено и снято с кадастрового учета.

Последовательность действий ООО «СЗ «Ремстрой» свидетельствует о том, что фактически Общество приобрело здание «Детский эколого-биологический центр» расположенное по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А, не с целью его использования, а с целью получения земельного участка без торгов, сноса приобретенного здания и строительства многоквартирного дома.

Таким образом, при получении земельного участка в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ Общество преследовало цель использовать спорный земельный участок под жилищное строительство, минуя установленный действующим законодательством запрет.

Вместе с тем самостоятельная деятельность хозяйствующего субъекта ООО «СЗ «Ремстрой» не предполагает предоставления органом власти преимущества перед иными хозяйствующими субъектами.

Действия Администрации г. Заречного и ООО «СЗ «Ремстрой» указывают на достигнутое между ними соглашение, направленное на предоставление Обществу права на строительство многоквартирного дома в нарушение требований действующего законодательства.

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 пункту 1 статьи 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 (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 (пункт 18 части 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 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.

Рассматриваемые действия Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой» повлекли предоставление Обществу права на строительство многоквартирного дома на земельном участке в нарушение требований действующего законодательства, что предоставило застройщику неконкурентные преимущества по отношению к иным участникам товарного рынка, что привело (могло привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке.

Доводы Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой», изложенные в возражениях на заключение об обстоятельствах дела сводятся к тому, что разрешение от 28.08.2020 № RU 58-301000-14-2020 на строительство многоквартирного дома выдано в соответствии с нормами действующего законодательства. При этом, основания для отказа в выдаче указанного разрешения на строительства у Администрации г. Заречного Пензенской области отсутствовали.

Комиссия отмечает, что в ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией Управления дана правовая оценка данным доводам ответчиков и приведена в описательной и мотивировочной части решения.

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 период 2019 – 2020 гг.

Принимая во внимание предмет рассматриваемого соглашения, заключенного между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, в котором установлено нарушение антимонопольного законодательства, продуктовые границы товарного рынка определены как строительство многоквартирного жилого дома (ОКВЭД 41.20 «Строительство

жилых и нежилых зданий») ("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 материалам дела за период 2019 – 2020 гг. Администрацией г. Заречного Пензенской области выданы разрешения на строительство, а также разрешения на ввод объектов в эксплуатацию 6 (шести) хозяйствующим субъектам.

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

Рассматриваемые действия Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой», направленные на получение Обществом права на строительство многоквартирного жилого дома в нарушение действующего законодательства привели (могли привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных жилых домов.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой», выразившихся в заключении и реализации соглашения, целью которого являлось предоставление Обществу права на строительство многоквартирного дома, которое привело (могло привести) к ограничению конкуренции на товарном рынке строительства многоквартирных жилых домов в г. Заречный Пензенской области, нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В результате заключения и реализации соглашения ООО «СЗ «Ремстрой» заключено 90 договоров участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А, на общую сумму ██████████.

В силу требований 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.

Как было указано выше по результатам рассмотрения заявления в отношении Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой» возбуждено дело по признакам 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.

Материалами дела установлено, что 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.

По результатам рассмотрения имеющихся в материалах дела документов и доказательств Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «СЗ «Ремстрой» нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

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 05.07.2022 Администрацией г. Заречного Пензенской области выдано ООО «СЗ «Ремстрой» разрешение № RU 58-301000-10-2022 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А.

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 48, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) нарушившей статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате заключения и участия в соглашении с ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» (ИНН 5838042939, ОГРН 1035804002629, ул. Промышленная, корп. 3, г. Заречный, Пензенская область, 442960), направленном на предоставление Обществу права на строительство многоквартирного жилого дома в нарушение действующего законодательства, которое привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.
2. Признать ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» (ИНН 5838042939, ОГРН 1035804002629, ул. Промышленная, корп. 3, г. Заречный, Пензенская область, 442960) нарушившим статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в результате заключения и участия в соглашении с Администрацией г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960), направленном на предоставление Обществу права на строительство многоквартирного жилого дома в нарушение действующего законодательства, которое привело (могло привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.
3. Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства не выдавать.
4. Производство по делу № 058/01/16-890/2021 в отношении Администрации 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» прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых Комиссией действиях нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
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.