

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№ 058/01/16-890/2021

«06» июня 2022 года
Пенза

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 администрации г. Заречного Пензенской области (далее – Администрация г. Заречного):

- П<...> – представителя по доверенности от 05.10.2021 № 01-92-204/9262,
- Р<...> – представителя по доверенности от 18.01.2022 № 01-92-211/350,

от Комитета по управлению имуществом г. Заречного (далее – КУИ г. Заречного):

- Р<...> – представителя по доверенности от 08.11.2021 № 01-16/2462,

от ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» (далее – ООО «СЗ «Ремстрой»):

- Д<...> – представителя по доверенности от 08.11.2021 б/н,

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 «СЗ «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 «СЗ «Ремстрой» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 обращения установлено 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 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, 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.

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 Собрания 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 соответствие с видами разрешенного использования, определенными Правилами землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области (утверждены решением Собрания 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 соответствие с видами разрешенного использования, определенными Правилами землепользования и застройки ЗАТО г. Заречный Пензенской области (утверждены решением Собрания 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 ДООД «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 представления

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.

У ООО «СЗ «Ремстрой» как у 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. Заречный 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.

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.

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 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 и ООО «СЗ «Ремстрой», выразившихся в заключении и реализации соглашения, целью которого являлось предоставление Обществу права на строительство, 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»,

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