

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№ 058/01/16-656/2020

«02» декабря 2020 года
г. Пенза

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

- П<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- К<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

от администрации ЗАТО г. Заречного:

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

от комитета по управлению имуществом г. Заречного:

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

от ООО «Ремстроймонтаж»

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

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

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 поступила информация из прокуратуры ЗАТО г. Заречного Пензенской области, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства администрацией закрытого

административно-территориального образования г. Заречного Пензенской области (проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960, ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, далее – Администрация ЗАТО г. Заречного), Комитетом по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960, далее - КУИ г. Заречного) и обществом с ограниченной ответственностью «Ремстроймонтаж» (ул. Промышленная, стр. 3В, г. Заречный, Пензенская область, 442960, далее – ООО «Ремстроймонтаж») при предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1650, № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859.

По результатам рассмотрения указанной информации установлено следующее.

13.10.2016 между Администрацией ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключен договор № 383 купли-продажи муниципального имущества: нежилое здание Лабораторный корпус, общей площадью 490,8 кв.м., расположенное по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, д. 39А.

06.12.2017 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в Администрацию ЗАТО г. Заречного с заявлением:

- о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 6 997 кв.м., образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:5, предназначенного для размещения принадлежащего Обществу объекта недвижимости на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ без проведения торгов для дальнейшего приобретения земельного участка на праве аренды,

- установлении вида разрешенного использования земельного участка «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения».

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 29.12.2017 № 3343 утверждена схема размещения земельного участка (58:34:0010103:5:ЗУ1) (далее – Участок) площадью 6 997 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов г. Заречного Пензенской области в территориальной зоне Ц-1, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:5, предоставленного ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования МАОУ ДОД «Центр детского технического творчества» для эксплуатации зданий и сооружений МАОУ ДОД «Центр детского технического творчества», который сохраняется после раздела в измененных границах.

Указанным постановлением предварительно согласовано предоставление

Участка ООО «Ремстроймонтаж» при условии проведения работ по его образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, на котором расположен принадлежащий Обществу на праве собственности объект недвижимости «Лабораторный корпус» (пункт 2 Постановления № 3343).

Пунктом 3 Постановления № 3343 установлены виды разрешенного использования Участка – «Центр детского технического творчества», являющийся видом разрешенного использования исходного земельного участка, и «Клубы», являющийся основным видом для территориальной зоны Ц-1, соответствующие виду разрешенного использования, содержащемуся в Классификаторе - «Образование и просвещение» (код-3.5).

Данному Участку присвоен адрес: Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б.

05.02.2018 ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в КУИ г. Заречного с заявлением о предоставлении в аренду сроком на 49 лет земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б с разрешенным использованием «Клубы», предоставленный Обществу в соответствии с Постановлением № 3343 от 29.12.2017.

Распоряжением КУИ г. Заречного от 13.02.2018 № 01-05/76 земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, площадью 6 997 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б с видом разрешенного использования «Клубы» предоставлен ООО «Ремстроймонтаж».

15.02.2018 между КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключен договор аренды земельного участка № 10127 на срок 49 лет.

Согласно пункту 1.2 указанного договора участок предоставляется в аренду с разрешенным использованием: клубы.

Приведенное описание Участка и цель его использования являются окончательными, именуются в дальнейшем Разрешенным использованием и не могут самостоятельно изменяться Арендатором (пункт 1.5 Договора № 10127).

Арендатор обязан использовать Участок исключительно для целей, указанных в п. 1.2. настоящего договора (пункт 4.3 Договора № 10127).

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

14.05.2018 Администрацией ЗАТО г. Заречный на основании обращения ООО

«Ремстроймонтаж» подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 (площадь 6998 м²). Согласно градостроительному плану на земельном участке находится: нежилое здание (площадь 490,8 м², количество этажей 3, кадастровый номер <...> :34:0010103:1295, площадь застройки 587 м²). Кроме того, на земельном участке предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

23.05.2018 ООО «Ремстроймонтаж» с целью расширения зоны жилищного строительства с учетом сложившейся застройки обратилось в Администрацию ЗАТО г. Заречный с заявлением № 72 о назначении видами разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650:

- «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения»,
- «Клубы (дома культуры)»,
- «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы».

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131 установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650: «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы», соответствующие видам разрешенного использования, содержащимся в Классификаторе-«Образование и просвещение» (код-3.5), «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код-4.2), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код – 2.6).

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

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный № 15.06.2018 от 1264

утверждены схемы расположения земельных участков площадью 2886 кв.м. (58:34:0010103:1650:ЗУ1) и 4112 кв.м. (58:34:0010103:1650:ЗУ2), образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, принадлежащего на праве аренды ООО «Ремстроймонтаж» (договор аренды земельного участка от 15.02.2017 № 10127).

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

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

26.06.2018 дополнительным соглашением в договор аренды земельного участка № 10127 от 15.02.2018 внесены изменения относительно разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 в соответствии с Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131.

26.06.2018 Администрация ЗАТО г. Заречного выдает ООО «Ремстроймонтаж» разрешения № RU 58-301000-15-2018, № RU 58-301000-16-2018 на строительство двух многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1650.

Как следует из письма ООО «Ремстроймонтаж» от 29.10.2018 № 228, направленного в адрес КУИ г. Заречного, земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 разделен на два участка с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859.

Указанным письмом Общество просит аннулировать договор аренды № 10127 от 15.02.2018 земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 и заключить договоры на вновь образованные земельные участки на прежних условиях.

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

Распоряжением от 02.11.2018 № 01-05/679 КУИ г. Заречного:

- прекращено право аренды ООО «Ремстроймонтаж» на земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, площадью 6 998 кв.м.,

расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Б,

- предоставлен в аренду ООО «Ремстроймонтаж» сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1858, площадью 2 886 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39В, с видом разрешенного использования «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы»,

- предоставлен в аренду ООО «Ремстроймонтаж» сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 58:34:0010103:1859, площадью 4 112 кв.м., расположенный по адресу Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Г, с видом разрешенного использования «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения», «Клубы (дома культуры)», «Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы».

02.11.2018 договор аренды № 10127 от 15.02.2018 земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650 расторгнут.

02.11.2018 между КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» заключены договоры аренды №№ 10266, 10267 земельных участков с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 на 49 лет до 01.11.2067.

Впоследствии здание Лабораторного корпуса с кадастровым номером № 58:34:0010103:1295 снесено и снято с кадастрового учета ООО «Ремстроймонтаж» (приказ о сносе объекта капитального строительства № 17 от 27.11.2018, Акт обследования кадастровым инженером от 20.12.2018).

27.12.2018 Администрацией ЗАТО г. Заречный подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 (площадь 4112 м²), в соответствии с которым на земельном участке предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

14.01.2019 Администрацией ЗАТО г. Заречный подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 (площадь 2886 м²), в соответствии с которым на земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют и предусмотрено строительство объекта капитального строительства.

На указанных земельных участках ООО «Ремстроймонтаж» начало

строительство двух многоквартирных жилых домов.

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

На момент подготовки заключения разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1859 в материалы дела не представлено.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируется нормами Главы V.1 ЗК РФ.

Основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов установлены статьей 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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

В соответствии с п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](#) ЗК РФ, на праве оперативного управления;

Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Здание лаборатории, принадлежащее ООО «Ремстроймонтаж», располагалось на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1858 (площадь 4 112 кв.м.). Земельный участок площадью 2 886 кв.м. для размещения здания лаборатории не использовался.

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

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

Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м; для основного вида разрешенного использования "здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения" - 2000 кв. м. Максимальный процент застройки - 50%.

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

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

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

ООО «Ремстроймонтаж» обратилось в Администрацию г. Заречный с заявлением от 06.12.2017 о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 6997 кв.м. без проведения торгов на основании п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ для размещения принадлежащего Обществу объекта недвижимости.

Постановлением администрации ЗАТО г. Заречный от 27.12.2017 № 3343 на основании п. 1 ст. 35, п.п. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ земельный участок площадью 6997 кв.м. предварительно согласован для предоставления ООО

«Ремстроймонтаж» для размещения здания лаборатории и видом разрешенного использования «Клубы».

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

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

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

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

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

Постановлением Администрации ЗАТО г. Заречный от 31.05.2018 № 1131 установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, в том числе: «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения».

В соответствии с указанным постановлением 26.06.2018 между Обществом и КУИ г. Заречного заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010103:1650, которым изменены виды разрешенного использования земельного участка, в частности, установлен такой вид разрешенного использования: «Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего значения».

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

Следовательно, заключение соглашения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, фактически изменившее его целевое назначение на строительство многоэтажного жилого дома, повлекло принципиальное изменение «судьбы» земельного участка с нарушением установленного законом порядка.

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

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

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

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

Таким образом, предоставление земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 на праве аренды в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ своей конечной целью имело предоставление земельного участка под строительство двух многоквартирных домов в обход конкурентной процедуры, предусмотренной законодательством.

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

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

В нарушение данного постановления КУИ г. Заречного предоставил в аренду

Обществу земельный участок с иными параметрами, чем предусмотрено постановлением администрации г. Заречного.

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

02.11.2018 КУИ г. Заречного на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ земельные участки с кадастровыми номерами № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859 переданы на праве аренды ООО «Ремстроймонтаж» также без проведения торгов.

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

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

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

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

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

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

58:34:0010103:1650 от 26.06.2018 № RU 58-301000-15-2018, № № RU 58-301000-16-2018.

4. Разделение земельного участка с кадастровым № 58:34:0010103:1650 на два самостоятельных земельных участка с кадастровыми №№ 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 (письмо ООО «Ремстроймонтаж» от 01.06.2018, постановление администрации г. Заречного от 15.06.2018 № 1264).
5. Предоставление земельных участков с кадастровыми №№ 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859 без проведения торгов для строительства для строительства многоквартирных домов (распоряжение КУИ г. Заречный от 02.11.2018 № 01-05/679, договоры аренды земельного участка № 10266 от 02.11.2018, № 10267 от 02.11.2018).

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

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

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

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

При указанных обстоятельствах, фактической целью предоставления ООО «Ремстроймонтаж» земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 в аренду, является строительство двух многоквартирных домов.

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

В соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от

28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее также – Порядок) в рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке.

Временным интервалом исследования товарного рынка следует считать 2017-2020 год.

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

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

В силу требований пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Рассматриваемые действия Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» по предоставлению земельных участков (кадастровые номера № 58:34:0010103:1650, № 58:34:0010103:1858, № 58:34:0010103:1859) в аренду в нарушение действующего законодательства приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок строительства многоквартирных жилых домов.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации ЗАТО г. Заречного, КУИ г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении

соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок строительства многоквартирных домов в г. Заречный.

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