

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

«26» мая 2022 года

г. Пенза

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

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

при участии от ответчиков:

- представителя ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» Д<...> (доверенность от 08.11.2021 б/н);
- представителя Администрации г. Заречного Пензенской области Р<...> (доверенность от 18.01.2022 № 01-92-211/350);
- 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 о нарушении антимонопольного законодательства № 058/01/16-890/2021, возбужденное в отношении Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

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

На заседание Комиссии 26.05.2022 Ж<...>, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области не явились, о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом.

Представителем ООО «Специализированный застройщик «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.

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

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 «Ремстрой» и на данном земельном участке планируется снос существующего неэксплуатируемого двухэтажного здания и 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 ДОО «Детский эколого-биологический центр».

ООО «Специализированный застройщик «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 дополнительные соглашения от 29.05.2020, от 25.08.2020 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 «Специализированный застройщик «Ремстрой» в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ без проведения торгов для целей, связанных со строительством многоквартирного дома.

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.

Из вышеизложенного следует, что Администрация г. Заречного выдала разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, который предоставлен ООО «Специализированный застройщик

«Ремстрой» для целей строительства многоквартирного дома с нарушением установленного ЗК РФ порядка.

У собственника здания и сооружений (ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой») 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.

Из материалов дела следует, что ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» при предоставлении земельного участка в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ преследовало цель получения в аренду спорного земельного участка под жилищное строительство, минуя установленный действующим законодательством запрет.

В рассматриваемой ситуации фактически ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» приобрело здание «Детский эколого-биологический центр» расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, 55А, не с целью его использования, а с целью его сноса и строительства многоквартирного дома.

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

Рассматриваемые действия Администрации г. Заречный и ООО «Специализированный застройщик «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 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.

При указанных обстоятельствах в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой»

усматриваются 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, руководствуясь пунктом 1 части 1.1 статьи 47, частью 5 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Отложить рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021.
2. Назначить рассмотрение дела № 058/01/16-890/2021 на **06.06.2022** в **11 часов 00 минут** по адресу: г. Пенза, ул. Урицкого, 127, к. 301.
3. Ж<...> в срок до 03.06.2022 необходимо представить следующие документы и информацию:
 - 3.1. письменную позицию по факту наличия в действиях ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» и Администрации г. Заречного Пензенской области признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции;
 - 3.2. иные документы и материалы, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.
4. ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» в срок до 03.06.2022 необходимо представить следующие документы и информацию:
 - 4.1. письменную позицию по факту наличия в действиях ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции с приложением подтверждающих документов;
 - 4.2. иные документы и материалы, имеющие доказательственное значение по рассматриваемому вопросу.
5. Администрации г. Заречного Пензенской области в срок до 03.06.2022 необходимо представить следующие документы и информацию:
 - 5.1. письменную позицию по факту наличия в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции с приложением подтверждающих документов;

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

6. Комитету по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в срок до 03.06.2022 необходимо представить следующие документы и информацию:

6.1. письменную позицию по факту наличия в действиях ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» и Администрации г. Заречного Пензенской области признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции;

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