

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№ 058/01/16-186/2019

«23» августа 2019 года г. Пенза

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

- <...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
- <...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;
- <...> – государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

при участии:

Администрации закрытого административно-территориального образования г. Заречный Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) – представитель <...> (доверенность от 23.04.2019 № 01-92-204/3687),

Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (проспект 30-летия Победы, 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960) - представитель <...> (доверенность от 27.05.2019 № 01-16/794);

ООО «Ремстроймонтаж» - представитель <...> (доверенность от 02.07.2018 № 58AA1251497);

рассмотрев дело № 058/01/16-186/2019, возбужденное в отношении Администрации ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 58:34:0010103:1650, 58:34:0010103:1858, 58:34:0010103:1859,

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения обращения на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства при предоставлении в аренду земельных участков на территории г. Заречного, установлено следующее.

13.10.2016 между муниципальным образованием ЗАТО г. Заречный 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 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 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, расположенного 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 6 998 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 на срок до 14.02.2067.

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).

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.

26.06.2018 Администрация ЗАТО г. Заречного выдает ООО «Ремстроймонтаж» разрешение на строительство двух многоквартирных жилых дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010103:1650.

Как следует из письма ООО «Ремстроймонтаж» от 29.10.2018 № 228 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 другие договоры на вновь образованные земельные участки на прежних условиях.

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 №№ 1066, 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 17.12.2018).

На момент возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства ООО «Ремстроймонтаж» осуществляет строительство двух многоквартирных жилых домов на указанных земельных участках.

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 силу положений подпункта 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.

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).

Как следует из материалов дела 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).

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

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

В нарушение положений закона сторонами допущено злоупотребление правом, выразившееся в заключении дополнительного соглашения от 26.06.2018 в обход предусмотренной законом процедуры.

При этом, следует учитывать, что первоначально предоставление находящегося в муниципальной собственности земельного участка в аренду для определенной в договоре аренды земельного участка цели – «Клубы», изменение условий такого договора на аренду для жилищного строительства будет прямо противоречить статье 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей проведение торгов в таких случаях.

Правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды, которые распространяются и на период, предоставленный для освоения земельного участка.

Следовательно, заключение соглашения об изменении вида разрешенного

использования земельного участка, фактически изменившее его целевое назначение с «Клубы» 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 разрешенного использования земельного участка, даже произведенное с соблюдением законных механизмов и градостроительных регламентов, не может подменять собой предусмотренный законом определённый порядок предоставления земельных участков.

Как указывалось ранее, земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности, передаются, в том числе, и под строительство многоэтажных жилых домов, с соблюдением конкурсных процедур.

Заключение соглашения об изменении вида разрешенного 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, соглашение между Администрацией ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650 для достижения цели ООО «Ремстроймонтаж» – строительства многоквартирных жилых домов, является нарушением земельного законодательства.

Таким образом, антимонопольный орган приходит к выводу, что 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 в обход процедуры, предусмотренной законодательством.

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 2017-2018

год.

Принимая во внимание предмет рассматриваемого соглашения, заключенного между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства, продуктовые границы товарного рынка определены как строительство объекта капитального строительства (многоквартирные дома) (ОКВЭД 41.2) ("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.

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

Рассматриваемые действия Администрации ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» в нарушение действующего законодательства приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок строительства объектов капитального строительства.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Администрации ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» нарушения пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при заключении соглашения между Администрацией ЗАТО г. Заречного и ООО «Ремстроймонтаж» об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 58:34:0010103:1650.

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

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

В соответствии с пунктом 5 статьи 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.