ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 058/01/16-890/2021 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

«13» октября 2021 года
г. Пенза

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛ:

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 на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства установлено следующее.

В соответствии с распоряжением Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (далее – КУИ г. Заречного) от 28.02.2019 № 01-05/167 принято решение осуществить приватизацию комплекса объектов имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А (нежилое помещение (913,9 кв.м.), нежилое помещение (133,6 кв.м.), металлический ангар, забор, дорога, прибор учета тепловой энергии, счетчик холодной воды ВСХд-20 «Тепловодомер») (далее – муниципальное имущество) путем продажи посредством публичного предложения.

01.03.2019 КУИ г. Заречного в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 010319/0078153/03 о продаже вышеуказанного муниципального имущества посредством публичного предложения.

По результатам проведенной процедуры победителем торгов признано ООО «Ремстрой».

05.04.2019 КУИ г. Заречного и ООО «Ремстрой» заключен договор купли-продажи муниципального имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Ленина, д. 55А (нежилое здание МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр»).

Согласно выпискам из ЕГРН муниципальное имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35 (категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации зданий и сооружений МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр», для объектов жилой застройки).

Согласно техническому паспорту на нежилое здание МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 составляет 6 508, 14 кв.м., застроенная площадь участка - 849,8 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 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.

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 ДОД «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 МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» снесено (акт обследования земельного участка кадастровым инженером от 17.04.2020) и 23.04.2020 снято с кадастрового учета.

30.04.2020 ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» обратилось в администрацию ЗАТО г. Заречного Пензенской области с заявлением о

подготовке градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35.

30.04.2020 администрацией ЗАТО г. Заречного Пензенской области подготовлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35.

29.05.2020 сторонами заключено дополнительное соглашение об отсрочке арендных платежей по договору аренды от 21.05.2019 № 10392.

Письмом от 18.06.2020 ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» сообщило администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области 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 ЗАТО г. Заречного Пензенской области направила в адрес ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» письмо, 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, утвержденными решением Собрания представителей г. Заречного от 24.12.2012 № 375.

24.08.2020 ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» обратилось в администрацию ЗАТО 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 «Специализированный застройщик «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 «Специализированный застройщик «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 ЗАТО г. Заречного Пензенской области выдано ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» разрешение на строительство многоквартирного жилого дома.

В настоящее время ООО «Специализированный застройщик «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 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).

В силу пункта 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.

Пункт 1 статьи 35 ЗК РФ не устанавливает, что к приобретателю здания переходят права использования всего земельного участка целиком, а лишь его части, занятой зданиями, которые они приобрели, и необходимой площади для их использования.

Площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенного на нем объекта и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

При предоставлении земельного участка без торгов орган власти обязан учитывать потребность в данном земельном участке исходя из назначения объекта недвижимости, расположенного на участке, градостроительных и иных требований, предъявляемым к эксплуатируемым объектам недвижимости.

Как следует из материалов, на момент предоставления ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» земельного участка площадью 6 508 кв.м. с кадастровым номером 58:34:0010135:35, на указанном участке располагалось нежилое здание МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр», занимавшее часть земельного участка площадью 849,8 кв.м.

Таким образом, ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» имело право на приобретение в аренду земельного участка с той площадью, которая необходима для обслуживания нежилого здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр».

Вместе с тем, документы, свидетельствующие о том, что для эксплуатации объекта капитального строительства - нежилого здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» площадью 849,8 кв.м. необходим земельный участок площадью 6 508 кв.м., отсутствуют.

Как следует из положений ЗК РФ приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам, имеет целью обеспечение возможности эксплуатации таких объектов недвижимости. Земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

В рассматриваемом случае, ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» нежилое здание МОУ ДОД «Детский эколого-биологический

центр» снесено и снято с кадастрового учета.

В результате фактической целью предоставления ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в аренду являлось строительство многоквартирного жилого дома.

Вместе с тем, в силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома возможно только по результатам проведенных торгов.

Предоставление указанного земельного участка ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» для осуществления строительства многоквартирного дома произведено в обход действующего порядка, установленного земельным законодательством.

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 г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 в аренду в нарушение действующего законодательства приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, к ограничению доступа на товарный рынок строительства многоквартирных жилых домов.

При указанных обстоятельствах в действиях Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» установлены признаки нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Пензенским УФАС России издан приказ от 30.09.2021 № 170 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении

Администрации г. Заречного Пензенской области, Комитета по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области и ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 058/01/16-890/2021 к рассмотрению на **«09» ноября 2021 в 11 часов 00 минут.**

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 058/01/16-890/2021 в качестве:

заявителя:

- Ж<...>;

ответчиков:

- Администрацию г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838000015, ОГРН 1025801500350, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960);

- Комитет по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области (ИНН 5838006786, ОГРН 1025801499041, проспект 30-летия Победы, д. 27, г. Заречный, Пензенская область, 442960);

- общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ремстрой» (ИНН 5838042939, ОГРН 1035804002629, ул. Промышленная, корп. 3, г. Заречный, Пензенская область, 442960);

3. Ж<...> в срок до **__.10.2021** представить следующие документы и информацию:

3.1. письменную позицию по обстоятельствам дела;

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

4 . Администрации г. Заречного Пензенской области в срок до **__.10.2021** представить следующие документы и информацию:

4.1. письменную позицию по обстоятельствам дела;

4.2. копии актов Администрации о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 ООО «Специализированный

застройщик «Ремстрой» в аренду;

4.3. копии актов Администрации об изменении видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35;

4.4. информацию о хозяйствующих субъектах, осуществляющих на территории г. Заречного Пензенской области деятельность по строительству многоквартирных домов, с указанием наименования, ИНН, объектов строительства, копий выданных разрешений на строительство многоквартирных домов и разрешений на ввод их в эксплуатацию за период с 2019 года по настоящее время;

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

5. Комитету по управлению имуществом г. Заречного Пензенской области в срок до **__.10.2021** представить следующие документы и информацию:

5.1. письменную позицию по обстоятельствам дела;

5.2. письменные пояснения относительно правовых оснований для предоставления земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35 ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» в аренду без проведения торгов;

5.3. копии документов, приложенных ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» к заявлению о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 58:34:0010135:35, в полном объеме;

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

6. ООО «Специализированный застройщик «Ремстрой» в срок до **__.10.2021** представить следующие документы и информацию:

6.1. письменную позицию по обстоятельствам дела;

6.2. пояснения относительно целей приобретения нежилого здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр»;

6.3. информацию об использовании нежилого здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» за период с 05.04.2019 по 17.04.2020;

6.4. доказательства, подтверждающие, что для эксплуатации нежилого здания МОУ ДОД «Детский эколого-биологический центр» необходим земельный участок площадью 6 508, 14 кв.м.;

6.5. пояснения относительно целей 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, для территориальной зоны Ж-4, в пределах которой находится данный земельный участок;

6.6. копию дополнительного соглашения об изменении наименования арендатора по договору аренды от 21.05.2019 № 10392;

6.7. копию договора, заключенного на оказание услуг по разработке проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 58:34:0010135:35;

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