Ответчик:

Администрация города
Кирсанова

Тамбовской области

393360, г. Кирсанов,

ул. Советская, д. 29

Заинтересованное лицо:

Общество с ограниченной

ответственностью «Кристалл»

393366, г. Кирсанов, ул. Заводская

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 068/01/15-27/2020

«29» мая 2023 года
г. Тамбов

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

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель управления;

члены:

Мазаева С.В. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Вислобокова Е.М. - заместитель-начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Пономарева И.А. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

рассмотрев дело № 068/01/15-27/2020 от 22.01.2020 по признакам нарушения администрацией города Кирсанова Тамбовской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствии на заседании комиссии представителей ответчика и заинтересованного лица (после перерыва),

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

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) по результатам проведения плановой выездной проверки выявило в действиях администрации города Кирсанова Тамбовской области признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в даче разрешения на продажу ООО «Кристалл» земельного участка с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 22603 кв.м., расположенного по адресу: город Кирсанов, ул. Полевая, 19, вид разрешенного использования: под размещение производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения, путем принятия постановления от 24.10.2018 № 1113, и заключение на его основании договора купли-продажи земельного участка № 82 от 24.10.2018, без проведения торгов и без документарного подтверждения необходимости предоставления в собственность земельного участка большей площадью, чем расположенный на нем объект недвижимости (64,3 кв.м.), что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Ввиду наличия в действиях администрации города Кирсанова признаков нарушения Закона о защите конкуренции, Тамбовское УФАС России на основании части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 25 ноября 2019 г о д а выдало администрации города Кирсанова предупреждение № 068/01/15-879/2019 (исх. от 25.11.2019 № 58-4-07/4698) о необходимости прекращения признаков нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по устранению причин и условий, способствующих возникновению нарушения, а именно:

- отменить постановление администрации города Кирсанова от 24.10.2018 № 1113 «О продаже Обществу с ограниченной ответственностью «Кристалл» земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, город Кирсанов, ул. Полевая, 19», явившегося основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка № 82 от 24.10.2018 без соблюдения требований Земельного кодекса РФ и антимонопольного законодательства;

- возвратить муниципальное имущество - земельный участок с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 22603 кв.м, расположенный по адресу: город Кирсанов, ул. Полевая, 19, предоставленный в нарушение требований, установленных действующим законодательством, по договору купли-продажи земельного участка № 82 от 24.10.2018, ***в срок до 31 декабря 2019 года.***

26 декабря 2019 года от администрации города Кирсанова поступила информация о том, что администрацией города Кирсанова 19.12.2019 подано в Арбитражный суд Тамбовской области заявление об обжаловании данного предупреждения (исх. от 23.12.2019 № 02-09/3997, вх. от 26.12.2019 № 8743).

Доказательства исполнения предупреждения администрация города Кирсанова в установленный срок не представила.

Таким образом, администрация города Кирсанова не исполнила предупреждение Тамбовского УФАС России.

Согласно части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для исполнения предупреждения.

Приказом Тамбовского УФАС России от 22.01.2020 № 3 в отношении администрации города Кирсанова Тамбовской области возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела представители администрации города Кирсанова в устных и письменных пояснениях возражали против нарушения антимонопольного законодательства. Пояснили, что ООО «Кристалл» выкупило земельный участок в тех же границах, которые были в пользовании ранее у другого юридического лица на протяжении более 20 лет, оснований для раздела земельного участка, равно как отказа в его предоставлении у администрации не было.

Представитель администрации города Кирсанова на рассмотрении дела

также сообщил, что переданный земельный участок не может быть предметом аукциона, поскольку спорный земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями.

Представитель ООО «Кристалл» в своих устных и письменных пояснениях указал, что право на земельный участок Обществом было реализовано в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации. Считает, что ООО «Кристалл» не может быть поставлено в более худшее положение по сравнению с предыдущем собственником, поскольку предыдущий собственник зданий использовал земельный участок в существующих границах, следовательно, Общество также имеет право на выкуп земельного участка в том же размере, что и прежний собственник здания.

26 февраля 2020 года в ходе рассмотрения дела администрация города Кирсанова Тамбовской области заявила ходатайство об отложении рассмотрения данного дело до принятия решения по судебному делу №А64-10403/2019 которым обжалуется предупреждение Тамбовского УФАС России от 25.011.20219 № 068/01/15-879/2019.

26 июня 2020 года Комиссия Тамбовского УФАС России рассмотрение дела № 068/01/15-27/2020 о нарушении антимонопольного законодательства приостановило до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-10403/2019, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела (определение исх. от 26.06.2020 № 58-4-09/2080)

11 апреля 2023 года Комиссия Тамбовского УФАС России определением возобновила рассмотрение дела № 068/01/15-27/2020, в связи с вступлением в законную силу постановления Арбитражного суда Центрального округа от 06.03.2023, которым решение Арбитражного суда Тамбовской области от 27.07.2022 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2022 по делу № А64-10403/2019 отменены, в удовлетворении заявлении администрации города Кирсанова отказано (исх. от 11.04.2023 № ЕГ/1412/23).

При рассмотрении дела после возобновления представитель администрации города Кирсанова поддержал ранее изложенную позицию.

Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующие фактические обстоятельства и пришла к следующим выводам.

Решением Кирсановского горисполкома от 16.09.1987 № 195 территория асфальтобетонного завода (АБЗ) площадью 20 550 кв.м. была закреплена за городским дорожным ремонтно-строительным участком в соответствии с прилагаемой схемой.

Постановлением администрации г. Кирсанова от 25.11.1992 № 449 указанный земельный участок передан в бессрочное (постоянное) пользование СРСУ «Тамбовспецкоммундорремстрой», которое постановлением администрации от 25.12.1992 № 494 преобразовано в товарищество с ограниченной ответственностью «Дорожник».

19 января 1993 года земельный участок площадью 20 550 кв.м. был поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер 68:24:0000000:51.

Решением комитета по имуществу города от 25.12.1992 № 125 предписано осуществить приватизацию ТОО «Дорожник». Арендованное имущество, включая недвижимость, выкуплено товариществом по договору от 03.02.1993 № 24.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 28.06.2017 по делу № А64-2854/2017 признано право собственности ООО «Дорожник» (преобразовано из ТОО «Дорожник»), в том числе, на нежилое здание площадью 64,30 кв.м, расположенное по адресу: г. Кирсанов, ул. Полевая, 19, на земельном участке с кадастровым номером 68:24:0000000:51.

Постановлением администрации Кирсановского района от 14.12.2017 № 1297 на основании заявления ООО «Дорожник» утверждена схема расположения земельного участка, площадью 22 603 кв.м, расположенного по адресу: г. Кирсанов, ул. Полевая, 19, категория земель - земли населенных пунктов, территориальная зона «П» - территория производственных и коммунальноскладских предприятий, вид разрешенного использования - земельные участки под размещение производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения.

11 мая 2018 года между администрацией города Кирсанова и ООО «Дорожник» был заключен договор аренды земельного участка № 2803 с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 22603 кв.м, расположенный по адресу: г. Кирсанов, ул. Полевая, 19, со сроком аренды с 11.05.2018 по 10.03.2019.

13 июня 2018 года ООО «Дорожник» продало ООО «Кристалл» по договору купли-продажи нежилое здание площадью 64,30 кв.м, расположенное на данном земельном участке.

28 июня 2018 года ООО «Кристалл» зарегистрировало право собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28.06.2018.

5 июля 2018 года земельный участок был возвращен ООО «Дорожник» в казну города Кирсанова по акту-приема передачи, в связи с расторжением договора аренды земельного участка № 2803 от 11.05.2018.

1 августа 2018 года администрация города Кирсанова приняла постановление № 755 «О предоставлении в аренду земельного участка из земель населенных пунктов ООО «Кристалл», расположенного по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, город Кирсанов, ул. Полевая, 19».

Пунктом 1 постановления определено: «Предоставить в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Кристалл» земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 22603 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, город Кирсанов, ул. Полевая, 19, разрешенное использование: земельный участки под размещение производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения сроком на 11 месяцев с 01.08.2018 года по 30.06.2019 года».

На основании данного постановления администрация города Кирсанова заключила с ООО «Кристалл» договор аренды на вышеуказанный земельный участок № 2837 от 01.08.2018.

23 октября 2018 года администрация города Кирсанова и ООО «Кристалл» расторгли данный договор путем заключения соглашения о расторжении договора аренды земельного участка от 01.08.2018 № 2837.

Затем, 24 октября 2018 года на основании обращения ООО «Кристалл» администрация города Кирсанова приняла постановление № 1113 «О продаже Обществу с ограниченной ответственностью «Кристалл» земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, город Кирсанов, ул. Полевая, 19».

Пунктом 1 постановления определено: «Разрешить продажу Обществу с ограниченной ответственностью «Кристалл» земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 68:24:0000000:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, город Кирсанов, ул. Полевая, 19 (далее - Участок), разрешенное использование: земельные участки под размещение производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения, указанных в плане Участка, прилагаемом к настоящему постановлению, общей площадью 22603 (двадцать две тысячи шестьсот три) кв.м., по цене: 190464 (сто девяносто тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 18 копеек».

На основании данного постановления администрация города Кирсанова заключила с ООО «Кристалл» договор купли - продажи земельного участка

№ 82 о 24.10.2018.

Порядок предоставления земельного участка в аренду и в собственность на торгах и без проведения торгов четко регламентирован Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Как установлено, вышеуказанные договор аренды и купли-продажи земельного участка заключены с ООО «Кристалл» без проведения торгов, на основании статей 39.3 и 39.6 ЗК РФ, устанавливающих случаи продажи и аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов.

Пунктом 6 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

Пунктом 9 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что 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 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления.

В силу пункта 1 статьи 39.20 данного Кодекса, если иное не установлено данной статьей или другими федеральными законами, граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приобретение таких земельных участков в собственность или в аренду.

При этом исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее - постановление Пленума № 11).

Из правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.06.2014 № 1152/14, следует, что исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, прошедший государственный кадастровый учет.

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, находящиеся на нем, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной от 01.03.2011 № 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков определяются соответствующими градостроительными регламентами применительно к установленным этими регламентами видам разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ и пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования.

По смыслу статей 1, 39.1, 39.3, 39.16 и 39.20 ЗК РФ размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости, поставлен в зависимость от площади объекта капитального строительства, расположенного на таком участке, от назначения этого объекта и целей его использования.

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 целью обеспечение возможности эксплуатации таких объектов недвижимости (статья 39.20 ЗК РФ, статья 271 ГК РФ).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 39.17 ЗК РФ уполномоченный орган может принять решение об отказе в предоставлении земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса.

Согласно подпункту 1 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

На основании положений статьи 35 ЗК РФ, статьи 273 ГК РФ предоставление земельных участков собственникам зданий, сооружений, расположенных на этих участках, осуществляется с учетом фактического землепользования.

Исходя из правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10, формирование и постановка на кадастровый учет земельного участка не является основанием для предоставления в собственность данного земельного участка в заявленном заявителем размере.

Как видно из вышеуказанных договоров, на земельном участке расположено нежилое здание общей площадью 64,3 кв.м., которое принадлежит ООО «Кристалл» на праве собственности.

При этом, как следует из договоров аренды и купли-продажи, площадь проданного земельного участка составляет 22603 кв.м, что превышает площадь находящегося на нем сооружения почти в 350 раз.

Как установлено Комиссией Тамбовского УФАС России и подтверждается материалами дела, администрация города Кирсанова и ООО «Кристалл» в нарушение указанных правовых норм не представили обоснования испрашиваемой площади земельного участка с кадастровым номером 68:24:0000000:51, а также доказательства, свидетельствующие о необходимости предоставления ООО «Кристалл» в собственность земельного участка площадью 22603 кв.м. при нахождении на нем здания площадью 64,3 кв.м. для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения.

Администрация города Кирсанова по факту продажи земельного участка в своих пояснениях указала (исх. от 02.09.2019 № 02-09/2794, вх. от 03.09.2019 № 6284, исх. от 17.02.2020 № 02-09/471, вх. от 18.02.2020 № 616), что земельный участок с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 22603 кв.м. расположенный по адресу: город Кирсанов, ул. Полевая, 19, был поставлен на кадастровый учет по фактически сложившемуся землепользованию до вступления в силу ЗК РФ и находился в пользовании собственника объекта недвижимости - ООО «Дорожник» более 20 лет. В связи с чем ООО

«Кристалл» был представлен в аренду, а в последующем в собственность на тех же условиях и в том же объеме, что и прежнему собственнику здания. Законных оснований для отказа в предоставлении данного земельного участка у администрации города Кирсанова не было.

Данный довод администрации является не состоятельным, поскольку прежний собственник вернул рассматриваемый участок в муниципальную казну 05.07.2018. И, соответственно, предоставление из муниципальной казны земельного участка должно осуществляться в соответствии с требованиями ЗК РФ.

Также не является основанием для продажи земельного участка ООО «Кристалл» без торгов довод администрации города Кирсанова о том, что переданный земельный участок не может быть предметом аукциона, поскольку спорный земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями (охранных зон газопроводов, зон линий и сооружений связи, санитарно-защитных зон).

Пунктом 5.1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Из указанной нормы следует, что аукцион не проводится в том случае, если заявитель указал другую цель использования земельного участка, который расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Следовательно, пункт 5.1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не может быть применен к рассматриваемым обстоятельствам.

Довод администрации города Кирсанова о том, что данный земельный участок имеет ограничение в осуществлении строительства объектов капитального строительства в границах земельного участка в виду наличия охранных зон газопроводов, зон линий и сооружений связи, санитарно-защитных зон на данном земельном участке, в связи с чем администрация города правомерно продала земельный участок ООО «Кристалл», не нашел своего документального подтверждения.

Представленные администрацией города Кирсанова письменные пояснения и документы (исх. от 24.03.2020 № 02-09/901, вх. от 25.03.2020 № 1529, исх. от 20.04.2020 № 02-09/1180, вх. от 27.04.2020 № 2564) не свидетельствуют о том, что на данном земельном участке запрещено осуществлять строительство объектов ввиду наличия охранных зон газопроводов, зон линий и сооружений

связи, санитарно-защитных зон, в связи с чем такой земельный участок не может быть представлен по торгам.

Как следует из представленной администрацией города Кирсанова выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), часть земельного участка с кадастровым номером 68:24:0000000:51, площадью 6878 кв.м. имеет ограничения в использовании в связи с нахождением на данном земельной участке охранной зоны высоковольтной линии ВЛ-35 кВ Уметская.

В соответствии с пунктом 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 (в ред. от 21.12.2018), строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений в пределах охранных зон запрещается без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам. То есть, категорического запрета на осуществление указанных видов деятельности не имеется.

Согласно информации Кирсановского линейного производственного управления магистральных газопроводов ООО «Газпром трансгаз Саратов» от 06.04.2020 № 55-26-09/735, следует, что значительная часть спорного земельного участка попадает в границы зон минимальных расстояний от магистрального газопровода Саратов-Москва инв. № 843 на участке 239 км, состоящем на балансе ПАО «Газпром», который является опасным производственным объектом 1 класса опасности.

Спорный земельный участок находится в границах зоны минимальных расстояний от газопровода, составляющей 200 м (100 м в каждую сторону от оси газопровода). Площадь участка в этой зоне составляет 0,913063 га, то есть менее половины земельного участка.

Как видно из имеющихся в материалах дела чертежей часть охранной зоны объектов электросетевого хозяйства расположена в границах зоны минимальных расстояний от газопровода.

Из письма ООО «Новация» от 16.03.2020 № 55 следует, что весь спорный земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне в связи с нахождением на смежном земельном участке сахарного завода, относящегося к II классу опасности с учетом характеристики источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу (т.2 л.д.115).

Согласно пунктам 5.1, 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», подпунктам «а», «б» пункта 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарнозащитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (далее Правила № 222), в санитарно-

защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебнопрофилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Из изложенного следует, что в санитарно-защитной зоне не запрещается строительство промышленных объектов иного, помимо предусмотренных пунктами 5.1, 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и подпунктами «а», «б» пункта 5 Правил № 222, назначения.

Таким образом, почти половина спорного участка находится в зоне, в которой возможно осуществлять строительство объектов промышленного назначения.

Указанный вывод также подтверждается вступившим в законную силу постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 06.03.2023 по делу № А64-10403/2019.

ООО «Кристалл» в своих пояснениях (исх. от 18.09.2019 № 854, вх. 18.09.2019 № 6622) относительно потребности большей площади земельного участка указало, что Общество являясь собственником помещения, расположенного на рассматриваемом земельном участке, а также являясь ранее арендатором данного земельного участка, обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположено здание, в связи с чем был заключен договор купли-продажи земельного участка.

Кроме того, из представленных пояснений установлено, что приобретенный земельный участок необходим не для использования нежилого помещения - здания, расположенного на нем, а для строительства нового Масло Экстракционного Завода.

Таким образом, администрация города Кирсанова, равно как и ООО «Кристалл», не подтвердили документарно, что представленный земельный участок в размере 22603 кв.м. необходим для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости.

Следовательно, в силу пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ, администрация города

Кирсанова обязана была принять решение об отказе в предоставлении спорного земельного участка без проведения торгов, поскольку с заявлением обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не подтвердило право на приобретение земельного участка, многократно превышающего (в 350 раз) объекта недвижимости, размещенного на нем.

Рассматриваемые правоотношения относятся к сфере защиты конкуренции, поскольку связаны с осуществлением предпринимательской деятельности.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Реализация земельного участка должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права.

Выявить потенциальных участников желающих получить доступ к соответствующему ресурсу и обеспечить равный доступ к нему для всех заинтересованных в его приобретении лиц можно посредством размещения информации на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru, на официальном сайте органа власти и в официальных печатных изданиях органа, тем самым не допустив ограничение или устранение конкуренции.

При рассмотрении дела Тамбовское УФАС России в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции провело анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Исследование рынка имущества - земельных участков проводилось в соответствии с пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Временным интервалом исследования рынка является 2018 год - период предоставления земельного участка в собственность без проведения торгов.

Продуктовые границы рынка определены как продажа земельных участков.

С учетом специфики указанного товарного рынка географическими границами товарного рынка являются границы муниципального образования

города Кирсанова Тамбовской области.

Администрация города Кирсанова дала разрешение на продажу земельного участка ООО «Кристалл» без законных на то оснований и без проведения торгов, предусмотренных ЗК РФ.

В результате чего могли быть нарушены как основные принципы равенства покупателей имущества, так и открытость деятельности органа местного самоуправления, в том числе при продаже земельного участка.

Несоблюдение администрацией города Кирсанова требований ЗК РФ при предоставлении земельного участка в собственность ООО «Кристалл» свидетельствует о создании отдельному хозяйствующему субъекту преимущественных условий в получении данного земельного участка в приоритетном порядке - без проведения торгов для осуществления предпринимательской деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанное право в отношении данного в части земельного участка и без определения рыночной цена на торгах, что привело к недопущению, ограничению конкуренции и, соответственно, к нарушению антимонопольного законодательства.

Комиссия Тамбовского УФАС России на основании результатов рассмотрения данного дела приходит к выводу о том, что описанными действиями администрация города Кирсанова Тамбовской области нарушила порядок предоставления в собственность земельного участка, и создала незаконное преимущество отдельному хозяйствующему субъекту - ООО «Кристалл», что запрещено частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия доводит до Вашего сведения, что в соответствии с частью 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.

Председатель Комиссии Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:
С.В. Мазаева

Е.М. Вислобокова

И.А. Пономарева

Исп. Пономарева И.А.

)8 (4752)71-34-29