

Заключение об обстоятельствах дела № 018/01/16-55/2024

о нарушении антимонопольного законодательства

21 мая 2024 года

г. Ижевск

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...>, заместитель руководителя Удмуртского УФАС России; члены Комиссии: <...>, начальник отдела антимонопольного контроля; <...>, старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля (отсутствует); <...>, старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля; <...>, ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля (отсутствует); <...>, специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, кворум соблюден,

в присутствии:

<...>, принявшего участие в заседании Комиссии путем использования системы видеоконференцсвязи (после перерыва),

<...> – представителя ООО «СЗ «Ухтомского один» (до и после перерыва),

в отсутствие иных участвующих в деле лиц, уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела,

рассмотрев материалы дела № 018/01/16-55/2024, возбужденного в отношении бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...>, Комиссии по землепользованию и застройке г. Ижевска и ООО «Специализированный застройщик «Ухтомского один» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Удмуртское УФАС России поступила информация Следственного управления Следственного комитета России по Удмуртской Республике (исх.№201/2-12302940016002873-2023 от 18.12.2023; вх.№10095/23 ДСП от 26.12.2023) относительно согласованных действий между органом местного самоуправления в лице бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...>, членов Комиссии по землепользованию и застройке г. Ижевска (далее – КЗиЗ) и строительным застройщиком.

По указанным фактам Следственным управлением Следственного комитета России по Удмуртской Республике постановлением от 25.07.2023 возбуждено уголовное дело №12302940016002873 по обвинению бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...> в совершении преступлений, предусмотренных ч. 2 ст. 285, ч. 2 ст. 285 УК РФ.

Из представленных материалов уголовного дела по эпизоду злоупотребления должностными полномочиями <...> в интересах ООО «Специализированный застройщик «Ухтомского один» установлено лоббирование Главой МО «Город Ижевск» <...> и КЗиЗ интересов названного застройщика путем предоставления последнему земельного участка в целях строительства многоквартирного дома в обход конкурентных процедур посредством незаконного перераспределения земельных участков.

В связи с выявлением в действиях бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...>, КЗиЗ и ООО «Специализированный застройщик «Ухтомского один» признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившихся в заключении ограничивающего конкуренцию

соглашения, Удмуртским УФАС России приказом от 26.01.2024 №6/24 возбуждено дело №018/01/16-55/2024 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 12.02.2024 дело было назначено к рассмотрению на 11.03.2024. Рассмотрение дела откладывалось в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств. 11.04.2024 рассмотрение дела было отложено и назначено на 16.05.2024. 16.05.2024 Комиссия по собственной инициативе объявила перерыв в заседании Комиссии до 21.05.2024.

21.05.2024 в результате анализа пояснений участвующих в деле лиц, документов и сведений Комиссией установлены следующие имеющие значение для рассмотрения дела обстоятельства.

04.04.2016 Администрацией г. Ижевска на основании распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 24.02.2016 №148-р утверждено задание на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории), ограниченной ул. Ленина, ул. Бабушкина, ул. Ухтомского, зеленой зоной вдоль СНТ «Восточный-2», ул. 40 лет Победы, зеленой зоной вдоль р. Карлутка, границей гаражного кооператива №5, ул. Халтурина в Первомайском районе г. Ижевска (далее – документация по планировке территории части жилого района «Ипподромный»), на основании которого архитектурным бюро «Шевкунов и партнеры» осуществлена разработка документации по планировке территории части жилого района «Ипподромный», содержащей предусмотренный заказчиком в лице <...> (директора ООО «СЗ «Ухтомского один») способ образования земельного участка под условным номером 1.4 в проекте межевания территории общей площадью 5088 кв.м. в виде перераспределения расположенных в нем четырех земельных участков частной собственности ООО «СЗ «Ухтомского один», трех земельных участков муниципальной собственности и части земель неразграниченной государственной собственности площадью 1354 кв.м.

28.04.2018 Управлением земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска рассмотрена документация по планировке территории части жилого района «Ипподромный», в частности, отмечено, что формируемые земельные участки под земли общего пользования имеют изломанную конфигурацию (исх.№01-09-03/2146 от 18.04.2018).

17.07.2020 Главой МО «Город Ижевск» <...> в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики (далее по тексту - Минстрой УР) для согласования и утверждения Правительством Удмуртской Республики направлен проект документации по планировке территории части жилого района «Ипподромный».

22.10.2020 на совещании при Главе Удмуртской Республики по вопросам градостроительной деятельности на территории Удмуртской Республики с участием представителей Администрации г. Ижевска принято решение о необходимости утверждения документации по планировке территории части жилого района «Ипподромный».

15.12.2020 Правительством Удмуртской Республики издано распоряжение № 1555-р «Об утверждении документации по планировке территории (ППТ и ПМТ) части жилого района «Ипподромный», которым утвержден способ образования земельного участка под условным номером 1.4 в проекте межевания территории общей площадью 5088 кв.м. в виде перераспределения расположенных в нем четырех земельных участков частной собственности ООО «СЗ «Ухтомского один», трех земельных участков муниципальной собственности и части земель неразграниченной государственной собственности площадью 1354 кв.м., находящихся в зоне Ж1.

23.12.2020 в Управлении имущественных отношений за № 01-20/17469 зарегистрировано заявление ООО «СЗ «Ухтомского один» о перераспределении принадлежащих Обществу на праве собственности четырех земельных участков с кадастровыми номерами 18:26:050944:1, 18:26:050944:36, 18:26:050944:43, 18:26:050947:517, трех земельных участков муниципальной собственности и части земель неразграниченной государственной собственности,

находящихся в кадастровых кварталах 18:26:050944 и 18:26:050947, расположенных в зоне Ж1, с целью увеличения площади ориентировочно на 1927 кв.м. и формирования единого земельного участка для строительства многоквартирного дома.

21.01.2021 КЗиЗ вышеуказанное обращение Застройщика оставлено без удовлетворения (протокол КЗиЗ №2 от 21.01.2021). Основанием для отказа в перераспределении явилось несоблюдение Застройщиком обстоятельств, установленных пп.1 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, пп.9 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, пп.3 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, а именно:

- отсутствие обоснования исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы при формировании земельного участка путем перераспределения земель (пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ);

- наличие на образуемом в результате перераспределения земельном участке частично расположенной автомобильной дороги «проезд вдоль домов по ул. Ухтомского, 1,2,4,7,8,9», а также автомобильной дороги «ул. Ухтомского от ул. Павлова до 40 лет Победы», входящих в Перечень автомобильных дорог общего пользования местного значения муниципального образования «Город Ижевск», утвержденного постановлением Администрации г. Ижевска № 700/1 от 13.07.2010, и числящихся в реестре муниципального имущества г. Ижевска (пп.3 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ);

- наличие возможности формирования самостоятельного земельного участка с учетом минимальных норм земельных участков без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ (пп.9 п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ).

После получения отказа в перераспределении ООО «СЗ «Ухтомского один» в лице директора <...> склонял посредством неоднократных уговоров Главу МО «Город Ижевск» <...> в содействии перераспределению земельных участков в пользу Застройщика, о чем свидетельствуют, в частности, представленные в материалах уголовного дела №12302940016002873 справки-меморандумы по результатам проведения ОРМ «Прослушивание телефонных переговоров» (от 30.03.2021, 01.04.2021).

08.04.2021 Глава МО «Город Ижевск» <...> с целью устранения препятствий для повторного рассмотрения на КЗиЗ заявления ООО «СЗ «Ухтомского один» о перераспределении земельных участков подписал постановление Администрации г. Ижевска № 548, которым автомобильная дорога «проезд вдоль домов по ул. Ухтомского, 1,2,4,7,8,9» исключена из Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения муниципального образования «Город Ижевск», утвержденного постановлением Администрации г. Ижевска № 700/1 от 13.07.2010.

08.04.2021 ООО «СЗ «Ухтомского один» повторно обратилось в Администрацию г. Ижевска с заявлением о перераспределении принадлежащих Застройщику на праве собственности четырех земельных участков с кадастровыми номерами 18:26:050944:1, 18:26:050944:36, 18:26:050944:43, 18:26:050947:517, и трех земельных участков муниципальной собственности и части земель неразграниченной государственной собственности, находящихся в кадастровых кварталах 18:26:050944 и 18:26:050947, расположенных в зоне Ж1, с целью увеличения площади и формирования единого земельного участка для строительства многоквартирного дома. Указанное заявление Застройщика зарегистрировано за № 06533/01-18ДО и явилось основанием для повторного рассмотрения заявления о перераспределении на КЗиЗ.

15.04.2021 на заседании КЗиЗ обращение ООО «СЗ «Ухтомского один» удовлетворено, принято решение о заключении соглашения о перераспределении земельных участков (протокол КЗиЗ №14 от 15.04.2021).

19.04.2021 и.о. прокурора Октябрьского района г. Ижевска <...> на имя Главы МО «Город Ижевск» <...> направлен запрос о предоставлении копий документов, послуживших основанием для перераспределения 15.04.2021 земельных участков по ул. Ухтомского, 4, 7, 8, 10 г. Ижевска в связи с проведением проверки соблюдения требований земельного

законодательства.

18.05.2021 и.о. прокурора Октябрьского района г. Ижевска <...> по результатам проведенной проверки внесено представление об устранении нарушений земельного законодательства на решение КЗиЗ от 15.04.2021 в части заключения Соглашения о перераспределении земельного участка в пользу Застройщика, чем создано препятствие для завершения перераспределения земельных участков.

17.06.2021 КЗиЗ рассмотрено обращение УИОиЗР Администрации г. Ижевска о повторном рассмотрении обращения ООО «СЗ «Ухтомского один» по вопросу перераспределения рассматриваемых земельных участков, в результате чего п. 3.9 протокола КЗиЗ №14 от 15.04.2021, которым обращение Застройщика было удовлетворено, оставлен без изменения.

Далее, как установлено из материалов уголовного дела №12302940016002873, в период по 15.07.2021 <...> в ходе неоднократных личных встреч в прокуратуре Октябрьского района г. Ижевска предложил <...> (прокурору Октябрьского района г. Ижевска) оказать содействие в незаконном перераспределении земельного участка в пользу Застройщика, убедив сотрудников УИОиЗР повторно рассмотреть обращение ООО «СЗ «Ухтомского один» на КЗиЗ.

В ходе совещания в прокуратуре Октябрьского района г. Ижевска 15.07.2021 <...>, достоверно осведомленный о незаконности перераспределения земельных участков в пользу ООО «СЗ «Ухтомского один», выдавший ранее представление по данному факту, убедил начальника УИОиЗР <...> повторно рассмотреть обращение ООО «СЗ «Ухтомского один» на КЗиЗ, согласовав дату ее проведения и пообещав выступить на КЗиЗ лично.

22.07.2021 <...>, заручившись поддержкой прокурора Октябрьского района г. Ижевска <...>, лично выступившего на КЗиЗ в поддержку заключения с ООО «СЗ «Ухтомского один» соглашения о перераспределении, повторно обеспечил согласование последними заключения Соглашения на КЗиЗ 22.07.2021 (протокол КЗиЗ №27 от 22.07.2021).

Из материалов уголовного дела №12302940016002873 установлено, что прокурор Октябрьского района г. Ижевска <...> путем личного участия в заседании КЗиЗ, несмотря на нахождение в ежегодном оплачиваемом отпуске, выступая от имени органов прокуратуры Российской Федерации и в форменном обмундировании прокурорского работника, поддержал принимаемое решение о перераспределении, в результате чего убедил членов КЗиЗ проголосовать за согласование незаконного Соглашения о перераспределении земельных участков в кадастровых кварталах 18:26:050944 и 18:26:050947 в пользу Застройщика, заверив их в не принятии им в дальнейшем мер прокурорского реагирования на нарушение земельного законодательства при перераспределении земли в пользу Застройщика.

При этом основания, которые были положены в основу отказа в перераспределении земельных участков на предыдущих заседаниях КЗиЗ, фактически не изменились, то есть препятствия для перераспределения устранены не были. Вместе с тем обращение Застройщика о перераспределении было удовлетворено.

После этого <...>, несмотря на отказ в подписании Соглашения о перераспределении земельных участков в интересах Застройщика начальником УИОиЗР <...> в нарушение п. 9 ст. 39.29, лично подписал Соглашение № 590п от 25.08.2021 о перераспределении земельных участков в интересах Застройщика, а также путем дачи указания <...> обеспечил незаконную выдачу Застройщику его экземпляра Соглашения до полной оплаты кадастровой стоимости земли, осуществленной Застройщиком только 09.09.2021.

22.01.2022 Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики по результатам рассмотрения поступившего 19.01.2022 заявления ООО «СЗ «Ухтомского один» выдано разрешение № 18-RU18303000-02-2022 на строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс, состоящий из двух многоквартирных жилых домов по ул. Ухтомского в Первомайском районе г. Ижевска» 1-ый этап строительства: Жилой дом №3».

Проанализировав изложенные обстоятельства и имеющиеся доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 11.7 ЗК РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно п. 2 ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков.

В соответствии с подпунктами 1, 3, 9 пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований, в частности:

- Подпункт 1 пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ: заявление о перераспределении земельных участков подано в случаях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В данном же случае при образовании земельного участка путем перераспределения земельных участков изменение границ земельного участка не исключает признаки вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Доказательств обратного сторонами по делу не представлено, из материалов дела иного не следует.

- Подпункт 3 пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ: на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц, за

исключением сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), размещение которого допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекта, размещенного в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса.

В данном случае на испрашиваемой территории неразграниченной государственной собственности расположены автомобильные дороги общего пользования местного значения «Проезд вдоль домов ул. Ухтомского, 1, 2, 4, 7, 8, 9», а также «ул. Ухтомского от ул. Павлова до 40 лет Победы», входящие в состав Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения МО «Город Ижевск», утвержденного постановлением Администрации г. Ижевска №700/1 от 13.07.2010, а также числятся в реестре муниципального имущества г. Ижевска. Формальное исключение <...> автомобильной дороги общего пользования местного значения «Проезд вдоль домов ул. Ухтомского, 1, 2, 4, 7, 8, 9» из состава Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения МО «Город Ижевск» не свидетельствует о фактическом исчезновении указанной дороги, об изъятии ее из муниципального имущества. Более того, при исключении данной дороги остается автомобильная дорога «ул. Ухтомского от ул. Павлова до 40 лет Победы», числящаяся в рассматриваемом Перечне.

- Подпункт 9 пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ: образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Решением Городской думы города Ижевска № 344 от 27.11.2007 утверждены Правила землепользования и застройки города Ижевска (далее - Правила землепользования и застройки г. Ижевска), являющиеся градостроительным регламентом городского округа город Ижевск, определяющим предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии со ст. 12 Правил землепользования и застройки г. Ижевска (в редакции распоряжений Правительства Удмуртской Республики от 08.02.2021 № 112-р и от 13.04.2021 № 366-р) определены следующие предельные минимальные параметры земельных участков, расположенных в зоне Ж1, в зависимости от разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 2200 кв.м. – многоквартирные жилые дома 18 этажей и выше;
- 2200 кв.м. – многоквартирные жилые дома 9-17 этажей;
- 1800 кв.м. – многоквартирные жилые дома 4-8 этажей;
- 1500 кв.м. – многоквартирные жилые дома 1-3 этажей;
- 1000 кв.м. – иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе социального назначения.

Земельный участок с условным номером 1.4 расположен в зоне Ж1, минимальный размер земельных участков для которых составляет 1000 кв.м.

В указанном случае перераспределение земельных участков осуществлялось не в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, и на испрашиваемой

территории возможно сформировать самостоятельный земельный участок с учетом минимальных норм земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны.

Указанное подтверждается заключением судебной землеустроительной экспертизы ФБУ «Приволжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции РФ» №5140/06-1-23 от 09.11.2023 по уголовному делу №12302940016002873.

Таким образом, законных оснований для согласования Соглашения о перераспределении земельных участков у КЗиЗ на всех проведенных заседаниях не имелось.

Отсутствие указанных оснований подтверждается протоколом заседания КЗиЗ от 21.01.2021 №2, которым ранее обращение ООО «СЗ «Ухтомского один» по вопросу перераспределения земельного участка оставлено без удовлетворения с подробным обоснованием фактов, исключающих возможность перераспределения. На момент согласования перераспределения земельных участков (протоколы заседания КЗиЗ от 15.04.2021, 22.07.2021) фактические основания для такого перераспределения не изменились, вместе с тем КЗиЗ принято решение согласовать заключение соглашения о перераспределении земельных участков.

Изложенное подтверждается представленными материалами уголовного дела №12302940016002873: показаниями свидетелей <...>, результатами оперативно-розыскной деятельности («ППП», «Наблюдение»), протоколами осмотра мобильных телефонов <...>.

Так, из протокола допроса свидетеля <...> (начальник УИОиЗР Администрации г. Ижевска) от 25.07.2023 установлено, что «В данном случае моя позиция, как начальника УИОиЗР Администрации г. Ижевска, заключалась в отсутствии законных оснований для перераспределения земельного участка неразграниченной государственной собственности в пользу ООО «Специализированный застройщик «Ухтомского один» и как следствие невозможности заключения вышеуказанного Соглашения о перераспределении».

«Указанные основания отказа в перераспределении подтверждаются письмом Министерства экономического развития РФ (№Д23и-11128 от 10.04.2020), позицией Росреестра, озвученной в ходе учебы, а также действующей судебной практикой».

«...в период с февраля по март 2021 года Глава муниципального образования «Город Ижевск» <...> неоднократно вызывал меня к себе для обсуждения возможности перераспределения участков в пользу <...>, который также присутствовал на некоторых из этих совещаний. В ходе этих совещаний я объясняла <...> свою позицию, что законных оснований перераспределения на данный момент нет в соответствии с вышеуказанными требованиями земельного законодательства. Как возможные варианты, я предлагала пойти на перераспределение только через внесение изменений в Проект межевания территории, где будут сформированы проектируемые участки, отвечающие условиям перераспределения (в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы и будет исключена возможность формирования самостоятельного участка), либо применения механизма комплексного развития территории. Оба предложенных мною варианта были долговременные, <...> и <...> не удовлетворяли, поскольку как я узнала уже в августе 2021 года из сообщений <...> в мессенджере «WhatsApp», которые мне пересылал <...>, Застройщику необходимо в короткий срок перераспределить земли, хотя бы на участке 1.4 проекта межевания территории...».

«Несмотря на мои доводы, <...> и <...> продолжали настаивать на заключении Соглашения о перераспределении земельных участков в пользу <...>».

«Свою позицию и я, и <...> вновь докладывали <...> перед заседанием комиссии, однако, по неизвестным мне причинам он ее не учитывал, пытаясь найти устраивающий <...> вариант перераспределить участки. Также незадолго до Комиссии по землепользованию и застройке г. Ижевска в апреле 2021 года в ходе телефонного разговора (он часто звонил мне как на сотовый, так и на рабочий телефон) <...> просил меня поддержать на Комиссии обращение

Застройщика и проголосовать за заключение с ним соглашения о перераспределении».

«...со слов <...> мне известно, что она докладывала об отсутствии законных оснований для перераспределения земельных участков, а при голосовании, как и просил <...>, воздержалась».

«Также до заседания Комиссии по землепользованию и застройке г. Ижевска <...> снова несколько раз пытался убедить меня поменять наше мнение о невозможности заключения Соглашения о перераспределении. Так, перед Комиссией была еще одна встреча с <...>, на которой присутствовали я, <...> и <...>. На этой встрече <...> с учетом мнения прокурора еще раз просил нас поддержать заключение Соглашения о перераспределении с ООО «Специализированный застройщик «Ухтомского один» и проголосовать на Комиссии за заключение данного соглашения, или хотя бы воздержаться при голосовании».

Из протокола допроса свидетеля <...> от 12.09.2023 (Роскадастр) установлено, что «является неверным утверждение о том, что указанный земельный участок (№1.4 согласно проекту межевания территории) формируется путем перераспределения в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы...». «Могу однозначно сказать, что представленная документация по планировке территории в части земельного участка с условным номером 1.4 разработана не для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. В границах перераспределения (земельный участок №1.4) земли общего пользования можно было сформировать самостоятельный земельный участок». На вопрос следователя: «Возможно ли в данном случае образовать самостоятельный участок из земель неразграниченной государственной собственности в кадастровом квартале 18:26:050944 и земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 18:26:050944:11/1, 18:26:050947:57/5, 18:26:050947:60/2?» <...> ответила: «Да, возможно, в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ. Помимо этого, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденными Решением Городской думы г. Ижевска от 27.11.2007 №344, предельные минимальные значения площади земельного участка для зоны «Ж1» установлены в размере 1000 квадратных метров. Кроме того, в данном случае при формировании самостоятельного земельного участка имелся непосредственный доступ к землям общего пользования (подъездные пути)».

Показания свидетеля <...> (Роскадастр) корреспондируются с позицией <...>.

Из протокола допроса свидетеля <...> (МБУ «Архитектурно-производственное бюро») от 26.10.2023 установлено, что «Также я не согласна с выводами <...> по вопросу отсутствия возможности образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ, из земель, находящихся в государственной собственности, входящих в состав образуемого земельного участка с условным номером 1.4». «...даже с учетом утвержденного ПМТ минимально возможная предусмотренная Генпланом и ПЗЗ г. Ижевска площадь образования самостоятельного земельного участка составляет 1000 кв. м.».

Возможность образования самостоятельного земельного участка подтверждается также показаниями <...> от 04.11.2023 (бывший заместитель прокурора Октябрьского района г. Ижевска): «...с учетом норм земельного законодательства, а также действующих градостроительных регламентов, минимально возможная предусмотренная Генпланом и ПЗЗ г. Ижевска площадь образования самостоятельного земельного участка в функциональной зоне Ж1, к которой относятся части земельных участков, находящихся в муниципальной собственности с кадастровыми номерами 18:26:050944:11, 18:26:050947:57, 18:26:050947:60 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности в кадастровых кварталах 18:26:050947, 18:26:050944, составляет 1000 кв.м. Таким образом, имелась возможность образования самостоятельного земельного участка...».

Следует отметить, что в полномочия Главы МО «Город Ижевск» не входит подписание соглашения о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, ввиду следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.29 ЗК РФ в целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо - собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

Согласно п. 2.16.6 Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ижевска, утвержденного Решением Городской думы г. Ижевска от 06.06.2006 № 116, в полномочия Управления входит в том числе заключение в соответствии с распорядительными актами Администрации города Ижевска соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Полномочия Главы МО «Город Ижевск» закреплены ст. 36 Устава МО «Город Ижевск», которой полномочия по заключению соглашения о перераспределении либо отказе в его заключении не предусмотрены.

Вместе с тем Соглашение о перераспределении земель в пользу ООО «СЗ «Ухтомского один» в исключительном порядке подписано <...> лично.

Указанное подтверждается протоколом допроса свидетеля <...> (начальник УИОиЗР Администрации г. Ижевска) от 25.07.2023, согласно которому «...решение о заключении соглашения, либо отказе в заключении принимаю я. До этого все соглашения о перераспределении подписывались мной, после этого тоже».

На вопрос следователя: «Почему <...> так лоббировал и отстаивал интересы ООО «СЗ «Ухтомского один»?» от <...> поступил ответ: «Сам <...>, не скрываясь, часто говорил о хороших взаимоотношениях с Главой города <...> и иными начальниками структурных подразделений Администрации г. Ижевска (Например, <...>), депутатами Городской думы г. Ижевска, некоторые из которых являются членами Комиссии по землепользованию и застройке г. Ижевска, и должностными лицами Министерства строительства Удмуртской Республики, общается с ними лично».

Вышеизложенным показаниям <...> о незаконности перераспределения земельных участков и о согласовании такого перераспределения бывшим Главой МО «Город Ижевск» <...> и Застройщиком аналогичны: позиция <...> (заместитель начальника УИОиЗР Администрации г. Ижевска), отраженная в протоколе допроса свидетеля от 25.07.2023, <...> (начальник отдела землеустройства УИОиЗР Администрации г. Ижевска), отраженная в протоколе допроса свидетеля от 22.08.2023, <...> (начальник управления землеустройства АО «Белкамнефть»), отраженная в протоколе допроса свидетеля от 25.07.2023 и т.д.

О заключении ограничивающего конкуренцию соглашения между бывшим Главой МО «Город Ижевск» <...> и Застройщиком свидетельствует протокол осмотра мобильного телефона <...> (директор ООО «СЗ «Ухтомского один») от 11.07.2023, в котором отражена переписка с Главой МО «Город Ижевск» <...> в мессенджере WhatsApp по вопросу перераспределения земельных участков на ул. Ухтомского г. Ижевска, в частности, следующего содержания:

«13.04.2021 14:38:24 <...>: Добрый день <...>. Вопрос по перераспределению вынесен на четверг 15-го. Вы обещали переговорить с главами администраций. С остальными мы проговорили. Заранее спасибо».

«13.04.2021 14:39:05 <...>: Ок».

Указанное свидетельствует о наличии взаимодействия между Главой МО «Город Ижевск» и Застройщиком непосредственно до проведения заседания КЗиЗ 15.04.2021, на котором было согласовано заключение Соглашения о перераспределении, то есть о лоббировании бывшим Главой МО «Город Ижевск» <...> интересов строительного застройщика и оказании

последнему содействию путем уговора членов КЗиЗ, которыми выступали в том числе главы администраций районов г. Ижевска.

«29.06.2021 16:46:00 <...>: Добрый день. Нашёл общих знакомых. Переговорили с <...>. Готов с нами пообщаться до комиссии. Может договоритесь с ним о встрече. По времени я подстроюсь».

«29.06.2021 17:26:52 <...>: Приветствую. Договорюсь сегодня».

«01.07.2021 17:26:52 <...>: Доброе утро. Учитывая, что о встрече с прокурором договорённость достигнута только на сегодня, думаю нецелесообразно выносить вопрос на комиссию сегодня».

Также о заключении ограничивающего конкуренцию соглашения свидетельствует переписка с <...> (начальник управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) по вопросу перераспределения земельных участков.

Незаконность перераспределения в пользу ООО «СЗ «Ухтомского один» земельных участков муниципальной и неразграниченной государственной собственности в нарушение п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ также подтверждается представленными протоколом осмотра аудиозаписи совещания с участием <...> в прокуратуре Октябрьского района г. Ижевска 15.07.2021, ответом на запрос ФАУ «Единый институт пространственного планирования РФ».

Так, при образовании земельного участка путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности с кадастровыми номерами 18:26:050944:1 (1095 кв.м.), 18:26:050944:36 (747 кв.м.), 18:26:050944:43 (852 кв.м.), 18:26:050944:11/1 (230 кв.м.), 18:26:050947:57/5 (28 кв.м.), 18:26:050947:60/2 (315 кв.м.) и находящихся в кадастровом квартале 18:26:050944 земель неразграниченной государственной собственности площадью 1354 кв.м., отсутствовали признаки вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом, в данном случае возможно образовать самостоятельный участок из земель неразграниченной государственной собственности в кадастровом квартале 18:26:050944 и земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 18:26:050944:11/1, 18:26:050947:57/5, 18:26:050947:60/2 в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ. Кроме того, согласно Правилам землепользования и застройки г. Ижевска предельные минимальные значения площади земельного участка для зоны Ж1 установлены в размере 1000 кв.м. Кроме того, в данном случае при формировании самостоятельного земельного участка имелся непосредственный доступ к землям общего пользования (подъездные пути).

В результате рассмотренных действий бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...> и КЗиЗ, совершенных в нарушение п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, из собственности муниципального образования «Город Ижевск» безвозвратно выбыл земельный участок площадью 1927 кв. м, и рыночной стоимостью 12 985 000 рублей, а Застройщик добился получения указанного земельного участка без торгов по заниженной относительно рыночной кадастровой стоимости в размере 8 537 130 руб., и, тем самым, увеличил площадь планируемой застройки многоквартирного дома.

Согласно представленным показаниям допрошенных в качестве свидетелей представителей организаций-застройщиков <...> (ООО «Сокол») и <...> (ГК «Калинка-Групп»), незаконно отчужденный земельный участок неразграниченной государственной собственности в кадастровом квартале 18:26:050944 является ликвидным и востребованным для строительства многоквартирных жилых домов в связи с его выгодным расположением в г. Ижевске.

Из проведенного аналитического отчета о состоянии конкуренции на рынке многоэтажной жилой застройки на территории г. Ижевска следует, что в рассматриваемый период на рынке строительства многоэтажных жилых домов в г. Ижевске осуществляли деятельность следующие организации – строительные застройщики:

- ООО «КОМОС-СТРОЙ»;

- ООО СК «Уралдомстрой»;
- ООО «Аспэк-Домстрой»;
- ООО «АССО-СТРОЙ»;
- ООО ГК «Литум»;
- ООО СЗ «Железно»;
- ООО «Калинка Групп»;
- ООО СЗ «Аэроплан»;
- ООО «СЗ «Черемушки»;
- ООО СЗ «Строим Вместе»;
- ООО СЗ «Восточный Парус»;
- ООО «Острова»;
- ООО «Сокол»;
- ГК «Рентек»;
- ГК «Парус»;
- СЗ «Талан»;
- UDS;
- ООО АН "Римский Квадрат";
- DRG-GRUPP;
- ГК "NoNameGroup";
- СК «Развитие»,

и иные организации-застройщики. Как следует из приведенного перечня организаций строительства многоэтажных жилых домов, анализируемый рынок является высококонкурентным.

На строительство многоэтажных жилых домов жилого района «Ипподромный» г. Ижевска в коммерческих целях и, как следствие, на получение земельного участка из муниципальной собственности могло претендовать несколько строительных застройщиков.

Вместе с тем при предоставлении земельного участка под строительство многоэтажных жилых домов в коммерческих целях без проведения аукциона, путем необоснованного перераспределения земельные участки рыночные участники – строительные застройщики лишены доступа к муниципальному ресурсу (земельному участку), к возможности осуществления предпринимательской деятельности на данном участке, как то было реализовано в преимущественном порядке в отношении застройщика ООО «СЗ «Ухтомского один».

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что застройщик ООО «СЗ «Ухтомского один» в обход конкурентной процедуры передачи земельного участка на аукционе получило право пользования данным участком в приоритетном порядке в предпринимательской деятельности, что позволило ему использовать последний в целях многоэтажной жилой застройки, последующей реализации квартир и получения имущественной выгоды, что указывает на признаки ограничения конкуренции (возможности ограничения конкуренции) на рынке строительства многоэтажных жилых домов в г. Ижевске в рассматриваемый период

времени.

Совершение бывшим Главой МО «Город Ижевск» <...>, КЗиЗ и Застройщиком названных действий могло повлечь за собой нарушение прав и законных интересов иных организаций-застройщиков, претендующих на приобретение вышеуказанного земельного участка по итогам проведения конкурентных процедур.

Согласно статье 8 Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг. Запрещается совершение заказчиками, специализированными организациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок, членами таких комиссий, участниками закупок, операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок любых действий, которые противоречат требованиям настоящего Федерального закона, в том числе приводят к ограничению конкуренции

Совокупность изложенного свидетельствует о заключении между бывшим Главой МО «Город Ижевск» <...>, КЗиЗ и ООО «СЗ «Ухтомского один» ограничивающего конкуренцию соглашения, направленного на предоставление земельного участка строительному застройщику в преимущественном порядке в обход процедуры проведения торгов, без наличия на то оснований, путем необоснованного перераспределения земельных участков.

В соответствии со статьей 24 Устава МО «Город Ижевск», принятого решением Городской думы г. Ижевска от 16 июня 2005 г. № 333, структуру органов местного самоуправления городского округа составляет в том числе Глава МО «Город Ижевск». Глава МО «Город Ижевск» наделен настоящим Уставом собственной компетенцией по решению вопросов местного значения.

Согласно Положению о Комиссии по землепользованию и застройке города Ижевска, утвержденному постановлением Администрации г. Ижевска от 27.06.2012 № 625 (далее – Положение №625), Комиссия по землепользованию и застройке города Ижевска формируется в целях реализации Правил землепользования и застройки города Ижевска (далее – Правила застройки), а также в целях реализации Администрацией города Ижевска государственной политики в области предоставления земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством, а также по использованию земель или земельных участков без их предоставления и установления сервитутов.

В соответствии с пунктом 1.3 Положения №625 КЗиЗ является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации города Ижевска.

КЗиЗ принимает решения коллегиально путем открытого голосования простым большинством голосов.

Осуществление КЗиЗ функций органа власти выражается в том, что она коллегиально вправе принимать решения, воздействующие на субъектов, не находящихся в служебной зависимости от нее, в том числе посредством воздействия на условия предоставления разрешения на заключение соглашения о перераспределении земельных участков.

Осуществляя функции органа власти, КЗиЗ, равно как Глава МО «Город Ижевск», являются субъектами, на которых распространяются запреты статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещены 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.

Рассматриваемые действия по обходу конкурентных процедур в целях передачи земельного участка застройщику на преимущественных условиях могли привести к нарушению прав иных потенциальных застройщиков, которые имели намерение получить указанный земельный участок.

Совокупность действий бывшего Главы МО «Город Ижевск» <...>, КЗиЗ и ООО «СЗ «Ухтомский один» по реализации антиконкурентного соглашения, целью которого являлось лоббирование интересов строительного застройщика посредством необоснованного перераспределения земельных участков и предоставление земельного участка на неконкурентной основе, необходимо квалифицировать по статье 16 Закона о защите конкуренции, поскольку последние порождают негативные последствия в виде ограничения конкуренции на рынке строительства многоэтажных жилых домов.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>