

РЕШЕНИЕ

по делу №018/01/16-56/2024

о нарушении антимонопольного законодательства

мая 2024 года

г. Ижевск

Публичная часть решения оглашена на заседании Комиссии 21 мая 2024 года.

Полным объемом решение изготовлено 28 мая 2024 года.

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 *** по доверенности (до и после перерыва),

*** – представителя ООО «Найди-Строй» по доверенности (до и после перерыва),

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

рассмотрев материалы дела № 018/01/16-56/2024, возбужденного в отношении бывшего главы МО «Город Ижевск» ***, Администрации г. Ижевска, ***, группы лиц в составе: ***, ООО «Найди-Строй» по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 7.2006 № 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.№201/2-2940016002873-2023 от 18.12.2023; вх.№10095/23 ДСП от 26.12.2023) относительно совершаемых действий между органом местного самоуправления в лице бывшего главы МО «Город Ижевск» ***, Администрации г. Ижевска, ***, ***, ***, ООО «Найди-Строй».

дственным 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.

в результате рассмотрения указанных материалов, в связи с выявлением в действиях бывшего Главы МО «Город Ижевск» ***, Администрации г. Ижевска, ***, группы лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-Строй» признаков нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившихся в заключении последними антиконкурентного соглашения, в котором являлось лоббирование интересов группы лиц: ***, ***, ООО «Найди-Строй» посредством необоснованного приведения вида разрешенного использования земельного участка (далее – ВРИ) в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2014 №540 (далее – Классификатор) и предоставление земельного участка в аренду в обход конкурентных процедур, приказом Удмуртского УФАС России от 11.01.2024 №7/24 возбуждено дело №018/01/16-56/2024 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, проведения аналитического отчета состояния конкуренции на рассматриваемом рынке, а также для обеспечения права ответчика на свое участие в заседании Комиссии. Определением от 11.03.2024 рассмотрение дела было отложено и назначено на 04.04.2024. 04.04. 2024 в заседании Комиссии был объявлен перерыв до 11.04.2024. 11.04.2024 Комиссия приняла заключение об обстоятельствах дела, на которое поступили письменные пояснения и возражения от *** (от 09.04.2024), *** (от 30.04.2024) и его представителя *** (от 29.04.2024, 07.05.2024), *** (от 07.05.2024), ООО «Найди-Строй» (от 06.05.2024, 07.05.2024, 16.05.2024), а также устные возражения от ***, озвученные на заседании Комиссии 21.05.2024.

Определением от 11.04.2024 в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела рассмотрение дела было отложено и назначено на 16.05.2024. 16.05.2024 в заседании Комиссии был объявлен перерыв до 21.05.2024.

11.05.2024, рассмотрев имеющиеся материалы и доказательства, проанализировав показания сторон, Комиссией установлены следующие имеющие значение для рассмотрения настоящего дела обстоятельства.

1.2001 земельный участок с кадастровым номером 18:26:010405:0001 (г. Ижевск, 9 км тр-Бодьинского тракта) площадью 138 045 кв. м. был предоставлен Администрацией г. Ижевска в аренду ОАО «Ижевский хлебомакаронный комбинат» сроком до 25.06.2020. Вид разрешенного использования земельного участка – ведение подсобного хозяйства.

1.2003 между ОАО «Ижевский хлебомакаронный комбинат» и ОАО «Продторг» заключен договор о передаче последнему прав и обязанностей по договору аренды данного земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:0001 (г. Ижевск, 9 км тр-Бодьинского тракта) площадью 138 045 кв. м. ВРИ земельного участка остался прежним – ведение подсобного хозяйства.

1.2004 между ОАО «Продторг» и ООО «Институт управления» заключен договор о передаче последнему прав и обязанностей по договору аренды данного земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:0001 (г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского

та) площадью 138 045 кв. м. ВРИ земельного участка остался прежним – ведение подсобного хозяйства.

В 2008 между ООО «Институт управления» и *** заключен договор о передаче одному прав и обязанностей по договору аренды данного земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:0001 (г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта) площадью 138 045 кв. м. ВРИ земельного участка остался прежним – ведение подсобного хозяйства.

В 2013 между Администрацией г. Ижевска и *** заключено соглашение о внесении изменений в указанный договор аренды земельного участка, в соответствии с которым в аренду предоставлен участок площадью 135 931 кв. м. (меньшей площадью, чем был оставлен ранее, в связи с разделом ранее учтенного земельного участка и извлечением нового многоконтурного земельного участка) с кадастровым номером 18:26:010405:544 по тому же адресу для ведения подсобного хозяйства.

В 2014 Администрацией издано постановление №196 о предоставлении *** в аренду земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:544 и 18:26:010405:573 площадью 122 359 кв. м. для ведения подсобного хозяйства, в соответствии с п. 5.1 которого использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ст. 8.8 КоАП РФ.

В 2014 между Администрацией г. Ижевска и *** заключено соглашение о внесении изменений в указанный договор аренды земельного участка, в соответствии с которым в аренду предоставлен участок площадью 122 359 кв. м. с кадастровым номером 18:26:010405:573 по тому же адресу для ведения подсобного хозяйства.

В 2014 Администрацией г. Ижевска *** выдано разрешение на строительство жилого дома сезонного проживания, на основании которого был построен и зарегистрирован в 2014 жилой дом сезонного проживания.

Кроме того, на указанном земельном участке в 2015 году находились следующие объекты недвижимости:

Здание, назначение: нежилое здание, площадь 124,5 кв. м, количество этажей: 1, кадастровый номер: 18:26:010405:600, г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта в Бельском районе (дата регистрации права - 24.02.2015);

Сооружение, назначение: иные сооружения производственного назначения, кадастровый номер: 18:26:010405:602, г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта в Бельском районе (дата регистрации права - 24.02.2015);

Сооружение, назначение: иные сооружения производственного назначения, кадастровый номер: 18:26:010405:601, г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта в Бельском районе (дата регистрации права - 24.02.2015).

Срок действия Договора аренды, т.е. до 25.06.2016, на земельном участке были возведены 39 объектов незавершенного строительства.

В связи с истечением срока действия Договора аренды 25.06.2016, 23.06.2016 *** обратился в Администрацию г. Ижевска в целях заключения нового договора аренды земельного участка сроком на 49 лет без проведения торгов. В качестве обоснования истец сослался на п.п. 32 п. 2 ст. 39.6, п.п. 1 п. 4 ст. 39.6, п.п. 11, 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

Администрацией г. Ижевска отказано в заключении договора аренды на новый срок (решение от 14.07.2016 №01-09-ОА/3628). В частности, отказ обусловлен в том числе отсутствием в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о государственной регистрации права собственности на расположенные на испрашиваемом земельном участке объекты незавершенного строительства, ввиду чего установить их правовой статус, равно как и определить их функциональное назначение, не представляется возможным.

Данный отказ обжалован в Октябрьский районный суд г. Ижевска, Верховный суд УР (решение от 2-7655/2016, 33-1834/2017). Судами обеих инстанций исковые требования *** удовлетворены без удовлетворения.

Из указанных решений судов, вступившими в законную силу, установлено, что отсутствие права собственности на объекты незавершенного строительства как на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 18:010405:573 по адресу: г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского района, за истцом *** в установленном законом порядке не зарегистрировано; разрешение на строительство этих объектов не получено; установить характер указанных объектов и, соответственно, проверить законность возведения этих объектов в целях решения вопроса о признании за истцом права собственности на них не представляется возможным, поскольку невозможно установить, были ли возведены объекты незавершенного строительства в целях использования оставленного ранее в аренду земельного участка (как объекты вспомогательного назначения для хозяйственно-бытовых нужд в целях ведения подсобного хозяйства), или в иных целях (например, строительства домов), что не предусмотрено ранее заключенным договором аренды.

Из того, вступившими в законную силу решениями судов установлено, что в силу п. 15.9.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов, при этом в рассматриваемом случае основания для предоставления истцу земельного участка без торгов отсутствуют. Также указанными решениями судов установлено, что разрешенное использование испрашиваемого земельного участка установленному для градостроительному регламенту не соответствует.

Решением Администрации г. Ижевска от 01.03.2017 №11 действие договора аренды, заключенного с ***, прекращено с 13.03.2017.

Решением Городской думы г. Ижевска от 18.10.2018 № 603 *** избран Главой муниципального образования «Город Ижевск».

С 19.10.2018 решением Главой муниципального образования «Город Ижевск» от 19.10.2018 № 342 приступил к исполнению обязанностей в должности Главы муниципального образования «Город Ижевск» с 19.10.2018.

В 2020 *** обратился в Администрацию г. Ижевска с заявлением о предоставлении указанного земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573 в аренду с целью разрешения строительства вышеуказанных объектов незавершенного строительства.

В этом *** с момента окончания срока действия договора аренды, а именно в период с 2017 до 2020 года не обращался в Администрацию г. Ижевска для предоставления

ого земельного участка для завершения строительства объектов, несмотря на ическое его использование на протяжении всего периода времени (комплексная зойка жилых домов).

.2020 Администрация г. Ижевска заключила с *** договор аренды земельного тка площадью 122 359 кв. м с кадастровым номером 18:26:010405:573 по адресу: г. зск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, ВРИ – для ведения подсобного хозяйства. Цель ,оставления земельного участка - для завершения строительства объектов ижкости. Срок договора - до 20.07.2023. Стоимость арендной платы по договору авила 1013,13 руб. в год. Указанный договор №6865 подписан лично ***, после чего истрирован Управлением Росреестра по УР 21.08.2020.

.2020 *** обратился в Администрацию г. Ижевска с заявлением о приведении ВРИ льного участка «ведение подсобного хозяйства» в соответствие с ификатором, определив его как «ведение садоводства» (код 13.2).

.2020 постановлением №1852 Администрации г. Ижевска по результатам зотрения заявления *** вид разрешенного использования земельного участка был новлен как «ведение садоводства (код 13.2)». Постановление Администрации г. зска от 02.12.2020 №1852 об установлении соответствия разрешенного льзования земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, оложенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км р-Бодьинского тракта (далее – Постановление №1852), подписано *** лично.

.2020 *** на основании договора купли-продажи недвижимого имущества продал 1936 года рождения, в собственность расположенное на земельном участке с истровым номером 18:26:010405:573 по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, брьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта недвижимое имущество и 50 жтов незавершенного строительства.

асно сведениям из ЕГРЮЛ в рассматриваемый период времени *** являлся жктором ООО «Найди-Иж» (по 29.07.2021), как следствие, входил в группу лиц с ООО ди-Иж» на основании п. 2 ч. 1 ст. 9 Закона о защите конкуренции (юридическое лицо ществляющие функции единоличного исполнительного органа этого юридического физическое лицо или юридическое лицо).

дителем ООО «Найди-Иж» в рассматриваемый период являлась *** с долей 100%, ледствие, входит в группу лиц с ООО «Найди-Иж» на основании п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона щите конкуренции (хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное нерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или э юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе риществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, ченными, в том числе на основании письменного соглашения, от других лиц, более пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие и (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества рищества, хозяйственного партнерства).

довательно, *** и ***, входившие в группу лиц с ООО «Найди-Иж», составляли группу на основании п. 8 ч. 1 ст. 9 Закона о защите конкуренции (лица, каждое из которых по му-либо из указанных в пунктах 1 - 7 настоящей части признаку входит в группу с м и тем же лицом).

акже является учредителем ООО «Найди-Строй» с долей 100%, как следствие, ит в группу лиц с ООО «Найди-Строй» на основании п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона о защите конкуренции.

довательно, ***, входящий в группу лиц с ***, и ООО «Найди-Строй» составляли ту лиц на основании п. 8 ч. 1 ст. 9 Закона о защите конкуренции (лица, каждое из зых по какому-либо из указанных в пунктах 1 - 7 настоящей части признаку входит в ту с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в ту по какому-либо из указанных в пунктах 1 - 7 настоящей части признаку).

и *** (мать ***) входят в группу лиц на основании п. 7 ч. 1 ст. 9 Закона о защите конкуренции (физическое лицо, его супруг, родители (в том числе усыновители), дети (в числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры).

зляется индивидуальным предпринимателем с 04.06.1999 по настоящее время.

м образом, ***, *** и ООО «Найди-Строй» на момент рассматриваемых событий авляли группу лиц, ввиду чего доводы *** и его представителя *** об отсутствии ты лиц необоснованны.

.2020 между *** и ***, 1936 года рождения, являющейся матерью ***, заключен вор переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды данного льного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573. ВРИ остался прежним – иние подсобного хозяйства. Плата за переуступку по настоящему договору не сляется. Указанный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по УР .:2021. Заключение указанного договора согласовано Администрацией г. Ижевска, и свидетельствует отметка согласования на самом договоре.

этом еще до заключения договора аренды №6865 с ***, до передачи земельного тка ***, понимая, что без поддержки Главы муниципального образования «Город вск» ***, как высшего должностного лица органа местного самоуправления, не ить вопрос с получением возможности использования вышеуказанного земельного тка для строительства коттеджного поселка, обратился к последнему с ,ложением о заключении с *** договора аренды земельного участка с кадастровым ром 18:26:010405:573 на 3 года без проведения торгов в целях изменения вида ешенного использования и дальнейшего использования данного земельного тка в предпринимательской деятельности для строительства элитного коттеджного лка и последующей продажи жилых домов с земельными участками в нем в целях эчения прибыли.

дует отметить, что формулировка п. 1 Постановления №1852 содержала неполную цифровку кода 13.2 Классификатора, не предусматривающую возможности ительства жилых домов, что препятствовало дальнейшей коммерческой ельности ***, группы лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-Строй» на данном льном участке, в результате чего 23.12.2020 в Администрацию г. Ижевска поступило орное заявление *** об установлении соответствия между разрешенным льзованием земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, юложенного по адресу: УР, г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта – «ведение :обного хозяйства» и видом разрешенного использования земельного участка, новленным Классификатором: «сельскохозяйственное использование (код по сификатору 1.0)», «ведение садоводства (код 13.2)», и отмене ранее принятого ановления № 1852.

1.2021*** лично подписал постановление Администрации г. Ижевска №60 об овлении соответствия разрешенного использования земельного участка с истровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская ублика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, - скохозяйственное использование (код по классификатору 1.0)», «ведение водства (код 13.2)» (далее – постановление №60).

.2021 между*** и ООО «Найди-Строй» заключен договор субаренды земельного тка с кадастровым номером 18:26:010405:573 в связи с продажей 50 объектов вершенного строительства ООО «Найди-Строй», который подписан*** 28.05.2021. редоставления земельного участка – для завершения строительства объектов ижимости. Размер арендной платы составляет 3 млн. руб. в год. Указанный договор истрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, истра и картографии по Удмуртской Республике 17.06.2021.

м образом, годовая стоимость аренды земельного участка по договору, оченному с***, составила 1013,13 руб./год, соответственно, по договору уступки прав аренды, заключенному с***, плата также составляла 1013,13 руб./год. этом по договору субаренды земельного участка, заключенному с ООО «Найди- й», арендная плата составила 3 млн. руб./год. Указанное свидетельствует об ечении*** финансовой выгоды от сдачи земельного участка в субаренду и, как ствие, о направленности действий последней на осуществление ,ринимательской деятельности от получения указанного земельного участка в йду.

зкупность изложенных последовательных действий свидетельствует о авленности последних и фактической реализации цели – предоставления льного участка для ведения предпринимательской деятельности – под комплексную ойку коттеджного поселка «Найди» застройщиком ООО «Найди-Строй» в целях ечения последним финансовой выгоды, что установлено из следующего.

изуя антиконкурентное соглашение, Глава муниципального образования «Город зск»***, осознавая незаконность заключения с*** договора аренды земельного тка с кадастровым номером 18:26:010405:573 на 3 года без проведения торгов, как иворечащего требованиям п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ ведении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ № подписал заключение договора аренды №6865.

ответствии с вышеприведенной правовой нормой в случае, если объект вершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в дарственной или муниципальной собственности, и право собственности на анный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок ,оставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет о приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном ями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Положения оящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не ,оставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта вершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

этом, в соответствии с п. 1 ст. 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение

казе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с действующим законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Лице с тем после прекращения с 13.03.2017 действия договора аренды *** не являлся собственником указанного земельного участка и не мог использовать его в предпринимательской деятельности. Кроме того, *** не являлся собственником расположенных на указанном земельном участке объектов незавершенного строительства и в отсутствие разрешения на строительство не мог зарегистрировать право собственности на указанные объекты незавершенного строительства.

Таким образом, в результате достигнутого соглашения с Администрацией г. Ижевска, *** стал правообладателем земельного участка площадью 122 359 кв. м., расположенного по адресу: УР, г. Ижевск, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, с кадастровым номером 18:26:010405:573, и с этого времени приобрел право подачи заявления об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с п. 13 ст. 34 ФЗ № 171 в целях получения в обход конкурсных процедур преимущественного права строительства жилых домов на арендуемом муниципальном образовании «Город Ижевск» вышеуказанном земельном участке, Администрации на них права собственности, дальнейшего формирования и выкупа находящихся в нем земельных участков и, таким образом, последующего создания возможности для строительства коттеджного поселка с извлечением прибыли от сдачи домов с земельными участками.

При этом Комиссия не отмечает, что именно *** осуществлял строительство самого коттеджного поселка и извлекал прибыль от его строительства, действия *** были направлены в том числе на создание возможности и законных оснований для строительства коттеджного поселка другими лицами, ввиду чего доводы *** о том, что фактически им самим не принималось участие в строительстве, не имеют правового значения.

В период с 22.09.2020 по 02.12.2020 ***, осознавая невозможность установления соответствия между разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573 по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта - ведение подсобного хозяйства - и видом разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором - ведение садоводства, действуя в интересах *** , группы лиц в составе: *** , *** и ООО «Ди-Строй», в целях предоставления застройщику возможности строительства жилых домов на арендуемом у МО «Город Ижевск» вышеуказанном земельном участке, как состоящий руководитель дал незаконные указания подчиненным сотрудникам Администрации г. Ижевска, в результате чего обеспечил согласование последними и другими лицами постановлением об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта.

Наличие возможности, дача незаконных указаний со стороны *** подтверждается протоколами заседаний Комиссии *** .

начально рассматриваемый земельный участок был предоставлен в аренду для ведения подсобного хозяйства, что установлено из вышеперечисленных договоров аренды. Также согласно публичной кадастровой карте, размещенной в сети «Интернет», назначение земельного участка – «для ведения личного подсобного хозяйства», «ведение подсобного хозяйства».

Согласно пункту 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 171-ФЗ) по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Классификатор определяет виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления в силу указанного приказа. При приведении ВРИ в соответствие с Классификатором устанавливается наиболее близкий по смыслу ВРИ из Классификатора, синхронизирующий ВРИ, ранее указанный в предыдущих (исходных) документах (в данном случае в договорах аренды).

В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития РФ от 13.12.2018 №Д23и-6661 при принятии решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору не изменяется вид разрешенного использования земельного участка, при этом из Классификатора выбирается вид разрешенного использования земельного участка, описание которого максимально соответствует "данному" виду разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором не является изменением вида разрешенного использования земельного участка, и, следовательно, обусловленные этим изменения могут быть внесены в договор аренды.

Как указано ранее, постановлением №60 установлены ВРИ – код 1.0 «ведение сельского хозяйства», код 13.2 «ведение садоводства».

В пункте 1 Классификатора (Код 1.0), действовавшего на момент рассматриваемых событий, предусмотрен ВРИ – «ведение сельского хозяйства». Содержание данного ВРИ включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В пункте 1.16 Классификатора, действовавшего на момент рассматриваемых событий, предусмотрен ВРИ – «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», предполагающий производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

м образом, код 1.0 Классификатора «ведение сельского хозяйства» предусматривает размещение зданий и сооружений исключительно со специальной целью – для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Любое иное толкование содержания данного кода Классификатора не подлежит.

«ведение сельского хозяйства» включает в себя в том числе ВРИ с кодом 1.5 «садоводство», то есть осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и овощных культур, винограда и иных многолетних культур.

Пунктом 60 постановления №60 установлен ВРИ с кодом 13.2 «ведение садоводства», содержание которого предполагает осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд жилого дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

Пунктом 2.1 «для индивидуального жилищного строительства», входящим в код 2.0 «жилая застройка», предусмотрено размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

Несмотря на то, что установленный Администрацией г. Ижевска код 13.2 «ведение садоводства» подразумевает возможность строительства садового/жилого дома со специальной целью – для собственных нужд,

несмотря на то, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня вступления в силу в соответствии с ЗК РФ федерального классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия ему. Как установлено ранее, разрешенное использование земельного участка – ведение подсобного хозяйства.

При установлении соответствия ВРИ земельного участка Классификатору этот вид не меняется. Уполномоченные органы лишь дополнительно подтверждают юридический факт легальности прежнего ВРИ, не предусмотренного в Классификаторе, но установленного ранее, до его вступления в силу. То есть прежний ВРИ не изменяется, но применяется. При этом установление соответствия ВРИ Классификатору не должно означать изменение функционального назначения такого участка.

Установлено ранее, на момент окончания действия договора аренды с *** в 2016 году, на земельном участке располагалось 39 объектов незавершенного строительства, а к 2020 году – 50 объектов незавершенного строительства, что исключает использование последних для собственных нужд арендатора, как то предполагалось по установленному коду 13.2 «ведение садоводства», поскольку последние были построены в целях дальнейшей реализации населению и извлечения прибыли, то есть для ведения предпринимательской деятельности.

Это свидетельствует о строительстве на данном земельном участке из объектов незавершенного строительства коттеджного поселка «Найди».

начале строительства коттеджей Администрации г. Ижевска было известно еще до ведения ВРИ земельного участка в соответствии с Классификатором, о чем свидетельствует факт постановки 50 объектов незавершенного строительства на кадастровый учет, а также письменные пояснения*** (вх.№2604/24 от 04.04.2024) свидетельствуют о неисполнении продажи земельного участка на торгах в связи с ожиданием на нем данных объектов недвижимости, полной застройкой всей территории участка. Указанное опровергает доводы представителя*** о том, что решение о строительстве на данном земельном участке коттеджного поселка было принято уже после приведения ВРИ в соответствие с Классификатором.

На том же образе, Администрации г.Ижевска было известно об использовании земельного участка в противоречие с видом разрешенного использования. Незаконное использование земельного участка должно порождать со стороны собственника участка расторжение договора аренды и понуждение арендодателя к восстановлению земельного участка. Однако таких мер Администрацией принято не было.

В целях легализации возведения на земельном участке коттеджей в коммерческих целях, для личных нужд, необходима была процедура изменения ВРИ на тот вид по Классификатору, который позволяет осуществлять жилую застройку, в частности, индивидуальное жилищное строительство, то есть изменить ВРИ на категорию 2.0 – «для индивидуального жилищного строительства», код 2.1 «для индивидуального жилищного строительства».

Несмотря на то, что Администрацией осуществлено установление ВРИ по тому коду Классификатора, который предусматривает строительство домов только для личных нужд.

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием (статьи 1, 7, 42 ЗК РФ).

Несмотря на то, что из вышеизложенного, Администрация г. Ижевска не привела ВРИ в соответствие с Классификатором, а по сути изменила его для придания мнимой законности незаконного строительства коттеджного поселка, не осуществляла должный контроль за фактическим использованием земельного участка, которое не соответствовало цели использования участка по договору аренды, не предпринимала никаких мер по понуждению земельного участка от объектов незавершенного строительства, о которых располагала сведениями, не обращалась в суд в целях продажи последних на торгах на основании пп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ.

Несмотря на то, что данное бездействие Администрации г. Ижевска свидетельствует о неоснованности доводов ООО «Найди-Строй»,***, *** об отсутствии возможности проведения рассматриваемых действий на состояние конкуренции, так как в данном случае можно было продать объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, с публичных торгов, изъять их в судебном порядке, освободить земельный участок от обременений и провести конкурентные процедуры по его передаче иным хозяйствующим субъектам, обеспечив тем самым принципы конкуренции и дискриминационного доступа к муниципальному земельному участку.

Несмотря на то, что Администрация г.Ижевска была осведомленной о строительстве коттеджного поселка на земельном участке, оставленном в аренду с целью строительства жилого садового дома для личных нужд, фактически Администрация г. Ижевска бездействовала и попустительствовала в целях лоббирования интересов группы лиц в составе:***, ***, ООО «Найди-Строй», для

обложения застройки коттеджного поселка в обход передачи земельного участка на конкурентных процедурах под индивидуальное жилищное строительство на конкурентном рынке.

Например, вопреки доводам участвующих в деле лиц, незаконность заключения *** земельного участка в аренду в 2020 году основана не на позиции Ижевского районного суда г. Ижевска, Верховного суда УР (дело № 2-7655/2016, 33-1/2017), а исходя из намеренного отсутствия контроля за нецелевым использованием земельного участка со стороны Администрации г. Ижевска, бездействия и неосуществления последней для продолжения застройки на данном земельном участке коттеджного поселка в обход передачи земельного участка на конкурентных процедурах.

Согласно правилу ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно Обзору практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 04.11.2018, из содержания подпункта 8 пункта 1 статьи 1, пункта 2 статьи 7, статьи 85 Градостроительного кодекса, пункта 9 статьи 1, частей 1, 2 статьи 37 Градостроительного кодекса следует, что изменение разрешенного использования земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которые могут осуществляться землепользователем на предоставленном ему участке.

Земельным кодексом установлены различные порядок и процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

Законным определен порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. *Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа земельных участков на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.*

Системного анализа приведенных правовых норм следует, что произвольное изменение ВРИ земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда такое изменение соответствует установленным законом правилам предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности.

В соответствии с письмом ФАС России от 17.11.2022 N СП/104305/22 «О действиях органа государственного управления при изменении вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, который был предоставлен арендатору для проведения торгов на законных основаниях» действующее законодательство не содержит запрет на изменение ВРИ земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, который был предоставлен арендатору без проведения торгов на законных основаниях.

Следовательно, при решении вопроса о возможности изменения ВРИ земельного участка по договору аренды арендодатель связан установленным порядком предоставления земельных участков для тех или иных целей использования.

ольку земельный участок был предоставлен арендатору с определенными целями пользования – для ведения подсобного хозяйства, изменение существующего ВРИ без учета особенностей, предусмотренных законом, недопустимо.

Следовательно, при изменении существующего ВРИ земельного участка, переданного в аренду, должны соблюдаться особенности передачи такого участка исходя из нового

ВРИ согласно постановлению Администрации г. Ижевска №60 – для сельскохозяйственного использования, ведение садоводства.

Согласно пунктом 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется передача земельного участка гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд и т.д.

Например, ЗК РФ предусматривает возможность передачи земельного участка в аренду без проведения торгов, если участок предоставлен гражданину для ведения садоводства исключительно для собственных нужд.

В случае использования земельного участка не для собственных нужд, данное изменение не подлежит применению и проводится конкурентная процедура.

Изменение ВРИ земельного участка, даже произведенное с соблюдением законных процедур и градостроительных регламентов, не может подменять собой установленный законом определенный порядок предоставления земельных участков, если прямо указано в вышеупомянутом письме ФАС России.

Изменение ВРИ земельного участка, по сути, направлено на обход процедур, установленных земельным законодательством для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе процедуры аукциона, в целях дальнейшего предоставления участка ООО «Найди-Строй» для завершения строительства коттеджного поселка.

Законность изменения ВРИ в обход процедуры установления нового ВРИ и проведения аукционных торгов в пользу ООО «Найди-Строй» подтверждается: показаниями свидетелей в качестве свидетелей сотрудников Администрации г. Ижевска ***, постановлением Росреестра от 24.08.2023 №11-7753-АБ/23, согласно которым разрешенное использование «ведение подсобного хозяйства» не соответствует установленным классификатором видам разрешенного использования земельного участка: «для сельскохозяйственного использования (код по классификатору 1.0)», «Ведение садоводства (код 13.2)», а также решением Октябрьского районного суда г. Ижевска от 17.04.2016 и Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам районного суда УР от 17.04.2017 по делу № 33-1834/2017 в части установления того, что изменение для продолжения арендных отношений по использованию земельного участка под принадлежащими *** объектами недвижимости с таким видом разрешенного использования как «ведение подсобного хозяйства» отсутствуют, так как земельный участок предоставляется для иных целей. Также указанными решениями установлено, что разрешенное использование испрашиваемого земельного участка установленному для него градостроительному регламенту не соответствует.

Постановлением Росреестра от 24.08.2023 №11-7753-АБ/23 установлено, что изначально

льный участок предоставлялся для целей, не связанных со строительством. Вместе с ВРИ земельного участка был определен по коду 13.2 Классификатора «ведение садоводства», который предусматривает возможность строительства садового и огорода, а также хозяйственных построек на основании Федерального закона от 28.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд».

В связи с изложенным, по мнению Росреестра, такой ВРИ не может с точки зрения правового режима соответствовать ВРИ «подсобное хозяйство», который ранее не предусматривал возможности строительства.

В этом положении статьи 34 171-ФЗ не содержатся указания на то, что при приведении ВРИ в соответствие с Классификатором должна учитываться территориальная зона, установленная правилами землепользования и застройки, ввиду чего необоснованными являются доводы ООО «Найди-Строй» о правомерности установления ВРИ в соответствие с проектом планировки территории.

Росреестром обращено внимание, что при принятии решения об установлении соответствия ВРИ Классификатору не изменяется ВРИ, из Классификатора выбирается описание которого соответствует исходному ВРИ, поскольку в ином случае изменяется процедура изменения ВРИ, что, в частности, подтверждается судебной практикой (определение ВС РФ от 20.08.2019 №305-КГ18-12282).

В частности, из протокола допроса свидетеля *** (начальник Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) от 25.07.2023 установлено, что в результате принятия постановления №1852 «на земельном участке, изначально оставленном для ведения подсобного хозяйства, не предусматривающего строительство жилых домов, появлялась возможность строительства таких жилых домов», «по сути *** и *** своими действиями не приводят ВРИ в соответствие с Классификатором, а изменяют ВРИ, что является недопустимым при действующем договоре аренды земельного участка для завершения строительства, а по своей сути является для обхода процедуры торгов, так как в случае установления ВРИ органом местного самоуправления и выставления на аукцион земельного участка большей площади, ВРИ которого позволяет строить жилые дома, число желающих получить земельный участок в аренду значительно возрастет, что делается в интересах застройщика, но явно противоречит интересам МО «Город Ижевск».

В то же время, под давлением *** , как своего непосредственного руководителя, несмотря на возражения, 30.12.2020 я согласовала проект постановления Администрации г. Ижевска об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, и в тот же день в мессенджере «WhatsApp» написала *** . При этом в итоговом варианте данное постановление стало называться «Об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта», и в него добавился новый пункт об изменении постановления Администрации города Ижевска от 02.12.2020 №1852».

В результате указанных действий *** , приведших к изменению ВРИ на ранее установленном *** земельном участке без законных на то оснований, в дальнейшем с января 2021 года началось строительство жилых домов, их регистрация, раздел

межевание) и выкуп земельных участков, и как следствие появление коттеджного лка «Найди». Также мне известно, что в 2022 году *** приобрел дом с земельным тком в данном коттеджном поселке.

писанным *** постановлением Администрации г. Ижевска №60 об установлении ветствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером :010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, брьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, фактически произведено изменение в отношении ранее предоставленного в аренду земельного участка, что является «пустимым при действующем договоре аренды земельного участка для завершения ительства...».

тически в данном случае произведена подмена процедуры установления ВРИ едурой приведения ВРИ в соответствие с Классификатором».

протокола допроса свидетеля *** (заместитель начальника Управления ественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) от 1.12.2023 установлено, что «по сути *** и *** своими действиями не приводят ВРИ в ветствие с Классификатором, а изменяют ВРИ, что является недопустимым при :тствующем договоре аренды земельного участка для завершения строительства, а зоей сути делается для обхода процедуры торгов, так как в случае установления рганом местного самоуправления и выставления на аукцион земельного участка шей площади, ВРИ которого позволяет строить жилые дома, число желающих ить данный земельный участок в аренду значительно возрастет, что делается в ресах застройщика, но явно противоречит интересам МО «Город Ижевск».

оге, несмотря на имевшиеся у меня возражения, о чем я неоднократно говорила ***, а, в свою очередь, насколько мне известно, докладывала об этом ***, 29.12.2020 я асовала проект постановления Администрации г. Ижевска об установлении ветствия разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером :010405:573, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, брьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, о чем в тот же день в мессенджере tfsApp» написала ***. При этом в итоговом варианте данное постановление стало ваться «Об установлении соответствия разрешенного использования земельного тка с кадастровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: ртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км Якшур-Бодьинского тракта», него добавился новый пункт об отмене постановления Администрации города зска от 02.12.2020 №1852».

ция *** синхронизируется с показаниями ***.

отокола допроса свидетеля *** (преподаватель ФГБОУ ВО «УдГУ») от 19.10.2023 новлено, что «на проект данного постановления я подготовил отзыв на основании то что в тексте проекта постановления происходит не приведение ВРИ в соответствие асификатором, а изменение ВРИ, что является недопустимым при действующем воре аренды земельного участка для завершения строительства, а по своей сути ется для обхода процедуры торгов, создает необоснованные, незаконные мущества и дискриминационные условия, при которых *** будет поставлен в ивные, более выгодные условия, нежели другие хозяйствующие субъекты».

ция *** синхронизируется с показаниями *** и ***.

показания лиц, допрошенных в качестве свидетелей, подтверждают незаконность ведения ВРИ в соответствии с Классификатором в рассматриваемом случае.

этом Комиссия обращает внимание на то, что показания свидетелей, представленные в рамках рассмотрения уголовного дела и переданные монопольному органу для рассмотрения в пределах своей компетенции могут использоваться последним при доказывании в качестве самостоятельных доказательств, поскольку положены в систему доказывания ограничивающего конкуренцию соглашения.

Для целей ч. 1 ст. 45.1 Закона о конкуренции доказательствами по делу являются сведения, предусмотренные в законе, на основании которых комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела.

Список доказательств является открытым, и к их числу относятся письменные доказательства, вещественные доказательства, пояснения лиц, участвующих в деле, показания лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссиями доказательствах, заключения экспертов, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы.

В этом же постановлении Верховный Суд РФ высказался и допустил использование материалов (и материалов) уголовных дел в качестве доказательств по делам об ограничивающих конкуренцию соглашениях вне зависимости от наличия или отсутствия в материалах уголовного дела, поскольку в рамках производства по антимонопольному делу устанавливается факт наличия или отсутствия нарушения антимонопольного законодательства, а не факт совершения преступления или виновности/невиновности лица в совершении преступления (абз. 9 п. 9 Обзора по вопросам судебной практики, касающимся при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере (утв. Президиумом ВС РФ от 16.03.2016)).

Судебная практика арбитражных судов свидетельствует о допустимости использования антимонопольными органами и судами в качестве доказательств по делу материалов оперативно-разыскной деятельности, полученных от органов следствия (см., например: Определение Верховного Суда РФ от 23 марта 2016 г. № 303-ЭС16-1300, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 1 декабря 2015 г. № 4799/2015 и Пятого арбитражного апелляционного суда от 20 августа 2015 г. № 05АП-4799/2015 по делу № А51-23833/2013, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31 мая 2017 г. № Ф02-2333/2017 по делу № А74-12668/2016, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20 ноября 2015 г. № Ф05-14994/2015 по делу № Ю-143894/14, Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30 сентября 2016 г. № 7485/2016 по делу № А66-10484/2015, Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31 мая 2017 г. № Ф02-2333/2017 и Третьего арбитражного апелляционного суда от 7 февраля 2017 г. по делу № А74-12668/2016, Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 февраля 2018 г. № Ф02-7722/2017, Ф02-7780/2017 и Третьего арбитражного апелляционного суда от 20 октября 2017 г. по делу № А74-16856/2016, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29 декабря 2015 г. № Ф03-5377/2015 и Пятого арбитражного апелляционного суда от 26 августа 2015 г. № 05АП-4984/2015 по делу № А51-15659/2014).

Таким образом, является правомерным использование антимонопольным органом материалов уголовного дела, учитывая наличие заключенного между Следственным

тетом Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службой
ашения от 3 октября 2013 г. № 208-796-12/09-45 о взаимодействии.

етом изложенного, учитывая, что представленные документы по уголовному делу
ржат сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения
оящего дела, Комиссия имела все основания принять их в качестве доказательств
стоящему делу о нарушении антимонопольного законодательства.

игнутое между бывшим Главой МО «Город Ижевск» ***, Администрацией г. Ижевска,
группой лиц ***, ***, ООО «Найди-Строй» соглашение свидетельствует о
авленности договоренностей последних на предоставление земельного участка
) «Найди-Строй» в обход конкурентных процедур для завершения строительства
еством коттеджного поселка и получения финансовой выгоды посредством
конной подмены процедуры установления (изменения) ВРИ земельного участка
едурой приведения ВРИ в соответствие с Классификатором.

анное соглашение повлекло за собой существенное нарушение охраняемых
ном интересов общества и государства, выраженное в причинении ущерба МО
эд Ижевск» в виде незаконного изменения вида разрешенного использования, и, как
ствие, незаконного отчуждения из муниципальной собственности земельного
тка с кадастровым номером 18:26:010405:573 площадью 122 359 кв. м.,
оложенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 9 км
р-Бодьинского тракта, нарушения прав и законных интересов иных лиц и
низаций, которые могли претендовать на приобретение вышеуказанных земельных
тков в результате конкурентных процедур.

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

уренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении
ципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками
ток в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ,
ания услуг. Запрещается совершение заказчиками, специализированными
низациями, их должностными лицами, комиссиями по осуществлению закупок,
ами таких комиссий, участниками закупок, операторами электронных площадок,
аторами специализированных электронных площадок любых действий, которые
иворечат требованиям настоящего Федерального закона, в том числе приводят к
ничению конкуренции.

жупность изложенного свидетельствует о заключении между бывшим Главой МО
эд Ижевск» ***, Администрацией г. Ижевска, ***, группой лиц в составе: ***, ***, ООО
ди-Строй» ограничивающего конкуренцию соглашения, направленного на
оставление земельного участка ООО «Найди-Строй» в преимущественном порядке
ход процедуры проведения торгов, без наличия на то оснований, путем
основанного приведении ВРИ земельного участка в соответствие с
сификатором в целях придания законности начатому строительству коттеджей и

, оставления возможности названной выше группе лиц завершения строительства и эчения финансовой выгоды.

езультате подписания * * * постановления Администрации г. Ижевска №60 об новлении соответствия разрешенного использования земельного участка с истровым номером 18:26:010405:573, расположенного по адресу: УР, г. Ижевск, 9 км р-Бодьинского тракта, фактически произведено изменение ВРИ в отношении ранее , оставленного для ведения подсобного хозяйства в аренду земельного участка, что этся недопустимым в рамках действующего договора аренды земельного участка завершения строительства, и совершено для обхода процедуры торгов, так как в ае установления ВРИ органом местного самоуправления и выставления на аукцион ьного участка, ВРИ которого позволяет строить жилые дома, число желающих ить данный земельный участок в аренду значительно возрастет, так же как и истет его кадастровая стоимость.

налитического отчета по результатам анализа состояния конкуренции на рынке видуального жилищного строительства (комплексного строительства коттеджей) в ицах МО «Город Ижевск» за период с 2020 г. до 26.01.2024 установлено, что в матрируемый период на рынке индивидуального жилищного строительства в г. зске (в частности, комплексного строительства коттеджей) осуществляли ельность следующие организации – строительные застройщики:

ООО «Дело в доме»;

ООО «СтройРесурс»;

ООО «Горизонт»;

ООО «МилДом»;

ООО «СНИП-Строй»;

ООО «Дачное строительство»;

ООО «Терем»;

ООО «ИжЭкоСтрой»;

ООО «Ваша дача»;

ООО «Крепкий дом»;

ООО «СтройДом»;

ООО «Крона»;

ООО «Ханский дом»;

ООО ДСК «Экопан»;

ООО «Таймас-Групп»;

ООО «ЭкоДом за Миллион»;

ООО «Свой Дом»;

ООО «Комос-строй»;

ООО «Зеон-недвижимость»

ые организации-застройщики. Как следует из приведенного перечня организаций видуального жилищного строительства, анализируемый рынок является «конкуренционным».

строительство индивидуальных жилых домов (9 км Якшур-Бодьинского тракта, г. Ижевск) в коммерческих целях и, как следствие, на получение в аренду земельного участка из муниципальной собственности могло претендовать несколько строительных организаций.

ите с тем при предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в коммерческих целях без проведения аукциона иные участники рынка – 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 «Найди-Строй».

изация (достижение цели) ограничивающего конкуренцию соглашения в виде получения финансовой выгоды подтверждается:

строительством и регистрацией коттеджного поселка «Найди». С целью управления коттеджным поселком на арендуемом у муниципального образования «Город Ижевск» земельном участке с кадастровым номером 18:26:010405:573, 13.12.2021 в Управлении Федеральной налоговой службы по Удмуртской Республике зарегистрировано общество собственников недвижимости «Клубный поселок «Найди» (ИНН 1831204189, ОГРН по тексту – ТСН «Клубный поселок «Найди»), основным и дополнительными видами деятельности которого являются: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, покупка и продажа собственного недвижимого имущества, аренда и управление собственным или арендованным прочим недвижимым имуществом, деятельность по комплексному обслуживанию помещений, подметание улиц и уборка снега, деятельность по благоустройству двора. Председателем правления ТСН «Клубный поселок «Найди» в период с 13.12.2021 до 06.09.2023 являлась ***.

предоставленными договорами купли-продажи земельных участков с жилыми домами «Найди», заключенными между ООО «Найди-Строй» и покупателями (физическими лицами). Так, например, заключены договоры купли-продажи от 23.12.2022, 09.06.2022, 13.06.2022, 28.09.2022 и другие.

перечисленные договоры купли-продажи земельных участков с находящимися на них коттеджами заключены на основании договоров купли-продажи (купчая) земельных участков, что указано в самих договорах. Так, в период с 26.10.2021 по 21.04.2023 между администрацией г. Ижевска и ООО «Найди-Строй» заключен 51 договор купли-продажи (купчая) земельного участка, согласно которым ООО «Найди-Строй» приобретен в собственность 51 земельный участок, образованные путем раздела из арендуемого у муниципального образования «Город Ижевск» земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573 по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский

он, 9 км Якшур-Бодьинского тракта, с кадастровыми номерами:

- 6:010405:937 площадью 961 кв. м.;
- 6:010405:938 площадью 1417 кв. м.;
- 6:010405:940 площадью 896 кв. м.;
- 6:010405:941 площадью 770 кв. м.;
- 6:010405:942 площадью 938 кв. м.;
- 6:010405:943 площадью 1071 кв. м.;
- 6:010405:944 площадью 1003 кв. м.;
- 6:010405:945 площадью 800 кв. м.;
- 6:010405:946 площадью 800 кв. м.;
- 6:010405:947 площадью 813 кв. м.;
- 6:010405:948 площадью 1000 кв. м.;
- 6:010405:949 площадью 1500 кв. м.;
- 6:010405:965 площадью 831 кв. м.;
- 6:010405:966 площадью 980 кв. м.;
- 6:010405:967 площадью 1230 кв. м.;
- 6:010405:970 площадью 1000 кв. м.;
- 6:010405:971 площадью 871 кв. м.;
- 6:010405:972 площадью 1087 кв. м.;
- 6:010405:968 площадью 1280 кв. м.;
- 6:010405:969 площадью 1425 кв. м.;
- 6:010405:1000 площадью 983 кв. м.;
- 6:010405:1017 площадью 1176 кв. м.;
- 6:010405:1024 площадью 1387 кв. м.;
- 6:010405:1022 площадью 969 кв. м.;
- 6:010405:1023 площадью 1173 кв. м.;
- 6:010405:1021 площадью 932 кв. м.;
- 6:010405:1020 площадью 963 кв. м.;

6:010405:1019 площадью 1048 кв. м.;

6:010405:1025 площадью 1500 кв. м.;

6:010405:1018 площадью 1500 кв. м.;

6:010405:1030 площадью 1150 кв. м.;

6:010405:1031 площадью 965 кв. м.;

6:010405:1033 площадью 1235 кв. м.;

6:010405:1035 площадью 1100 кв. м.;

6:010405:1036 площадью 1119 кв. м.;

6:010405:1038 площадью 1030 кв. м.;

6:010405:1032 площадью 1015 кв. м.;

6:010405:1034 площадью 1134 кв. м.;

6:010405:1327 площадью 1496 кв. м.;

6:010405:1037 площадью 1304 кв. м.;

6:010405:1409 площадью 1473 кв. м.;

6:010405:1408 площадью 1482 кв. м.;

6:010405:1407 площадью 1479 кв. м.;

6:010405:1406 площадью 1441 кв. м.;

6:010405:1405 площадью 1001 кв. м.;

6:010405:1404 площадью 1003 кв. м.;

6:010405:1403 площадью 1012 кв. м.;

6:010405:1402 площадью 1164 кв. м.;

6:010405:1401 площадью 1246 кв. м.;

6:010405:1400 площадью 1239 кв. м.;

6:010405:1412 площадью 1035 кв. м.

анные обстоятельства свидетельствуют о том, что группа лиц в составе: ***, *** и сойщик ООО «Найди-Строй» в обход конкурентной процедуры передачи земельного тка на аукционе получила право пользования данным участком в приоритетном дке в предпринимательской деятельности, что позволило использовать последний в х индивидуального жилищного строительства (комплексной застройки коттеджей), едущей их реализации и получения имущественной выгоды, что указывает на наки ограничения конкуренции (возможности ограничения конкуренции) на рынке

видуального жилищного строительства (комплексной застройки коттеджей) в г. Ижевске в рассматриваемый период времени.

Согласно статье 16 Закона о защите конкуренции запрещены соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими указанные органы или организациями, а также государственными бюджетными 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.

Согласно статье 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.

Глава МО «Город Ижевск», равно как Администрация г. Ижевска, являются субъектами, к которым распространяются запреты статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В данной ситуации совершал действия в целях использования земельного участка для коммерческой деятельности, а именно для продолжения ранее начатой комплексной застройки объектов незавершенного строительства, продал объекты завершенного строительства. Указанное строительство, как ранее установлено, было осуществлено *** не для личных нужд, связанных с ведением личного подсобного хозяйства (сначала на земельном участке им было возведено 39 объектов незавершенного строительства, далее – 50), что исключает начатое *** строительство для удовлетворения личных нужд. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что *** действовал как хозяйствующий субъект. Вопреки доводам *** Комиссия не приходила к выводу об аффилированности последнего с ***, ***, ООО «Найди-Строй», при этом Комиссия считает, что для признания в действиях вышеуказанных лиц заключения соглашения ограничивающего конкуренцию у антимонопольного органа отсутствует возможность доказывания признаков аффилированности/наличия группы лиц между ***, ***, ООО «Найди-Строй».

, ООО «Найди-Строй» образуют группу лиц, все совершенные ими действия были направлены на достижение интересов данной группы лиц. При этом * совершала все действия в интересах этой группы лиц в целях осуществления коммерческой деятельности. Сдача *** земельного участка в субаренду ООО «Найди-Строй» на коммерческой основе (за 3 млн. руб./год при том, что ей самой аренда участка была предоставлена за 1013,13 руб./год) свидетельствует об извлечении *** финансовой выгоды и, как следствие, о направленности действий последней на осуществление предпринимательской деятельности, ввиду чего ***, являясь индивидуальным предпринимателем, выступает в рассматриваемых отношениях как хозяйствующий субъект.

Считая, что без поддержки Главы муниципального образования «Город Ижевск» ***, высшего должностного лица органа местного самоуправления, не решить вопрос с решением возможности использования вышеуказанного земельного участка для строительства коттеджного поселка, обратился к последнему с предложением о

очении с *** договора аренды земельного участка с кадастровым номером 010405:573 на 3 года без проведения торгов в целях изменения вида разрешенного использования и дальнейшего использования данного земельного участка в приемательской деятельности для строительства элитного коттеджного поселка и ведущей продажи жилых домов с земельными участками в нем в целях извлечения прибыли. *** совершал действия для достижения коммерческих интересов матрируемой группы лиц.

ответственно, ***, ***, ООО «Найди-Строй» рассматриваются как группа лиц - действующий субъект, действия которого в рассматриваемой ситуации направлены на осуществление предпринимательской деятельности и извлечение прибыли в результате строительства коттеджного поселка «Найди», продажи коттеджей и земельных участков потребителям.

ответствии с частью 2 статьи 9 Закона о защите конкуренции установленные монопольным законодательством запреты на действия (бездействие) на товарном рынке хозяйствующего субъекта распространяются на действия (бездействие) группы если федеральным **ЗАКОНОМ** не установлено иное.

в результате названных действий группа лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-Строй» получила доступ к владению и использованию земельным участком без участия в конкурентной борьбе, без подачи предложений об увеличении цены контракта, тем самым была поставлена в преимущественное положение с иными хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичную деятельность застройки индивидуальных жилых домов на высококонкурентном рынке.

рассматриваемые действия по обходу конкурентных процедур в целях передачи земельного участка Обществу на преимущественных условиях привели или могли привести к нарушению прав иных потенциальных застройщиков, которые имели право получить указанный земельный участок.

указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что при реализации конкурентного соглашения каждый из субъектов соглашения на определенном этапе сыграл свою роль, направленную на достижение конечной цели достигнутого соглашения:

20.07.2020 обратился в Администрацию г. Ижевска в целях заключения нового договора аренды, 22.09.2020 и 23.12.2020 обратился в Администрацию г. Ижевска в целях ведения ВРИ земельного участка в соответствии с Классификатором для получения возможности осуществления на данном земельном участке коммерческой деятельности завершения начатого строительства коттеджей. Обращаясь в Администрацию г. Ижевска с заявлением о приведении ВРИ в соответствии с Классификатором, *** действовал в интересах группы лиц: ***, *** и ООО «Найди-Строй», в целях использования земельного участка для завершения строительства коттеджей и извлечения финансовой выгоды;

Администрация г. Ижевска 30.07.2020 в отсутствие на то оснований предоставила земельный участок *** в аренду сроком на 3 года, 02.12.2020 постановлением №52 и 19.01.2021 постановлением №60 в обход процедуры установления нового ВРИ выдала ВРИ земельного участка в соответствии с Классификатором несмотря на наличие осведомленности о начатой комплексной застройке всей территории земельного участка (т.е. осознавая, что земельный участок, переданный в аренду,

льзуется не по назначению) в целях легализации начатого строительства;

лично подписал договор аренды №6865, постановления №1852, №60 о приведении в соответствие с Классификатором для предоставления возможности завершения строительства коттеджного поселка, достоверно осведомленный об отсутствии на то иных оснований;

23.10.2020 продал объекты незавершенного строительства*** и 23.11.2020 уступил права аренды земельного участка *** в целях дальнейшего завершения строительства коттеджного поселка и извлечения финансовой выгоды;

02.04.2021 передала земельный участок в субаренду ООО «Найди-Строй» в целях дальнейшего завершения строительства объектов недвижимости (коттеджей) посредством данным застройщиком и извлечения финансовой выгоды;

Администрация г. Ижевска в период с 26.10.2021 по 21.04.2023 продала 51 муниципальный земельный участок, образованный путем раздела из арендуемого участка муниципального образования «Город Ижевск» земельного участка с кадастровым номером 18:26:010405:573, застройщику ООО «Найди-Строй» в целях продажи коттеджей земельными участками населению и извлечения финансовой выгоды;

ООО «Найди-Строй» приняло в субаренду земельный участок, осуществило строительство и продажу коттеджей и земельных участков и получило финансовую выгоду.

В результате достигнутого и реализованного антиконкурентного соглашения ***, Администрации г. Ижевска, ***, группы лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-Строй», застройщик незаконно, в обход конкурентных процедур передачи муниципального земельного участка и процедуры установления вида разрешенного использования, получил преимущественный доступ к владению и пользованию земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, на неконкурентной основе, для осуществления предпринимательской деятельности на высококонкурентном рынке – жилищного строительства коттеджного поселка «Найди».

В силу изложенного, учитывая причастность каждого из рассматриваемых лиц к осуществлению ограничивающих конкуренцию действий, доводы участвующих в деле лиц о незначительности влияния последовательных действий каждого из них на достижение этого результата в виде отчуждения из муниципальной собственности земельного участка в обход конкурентных процедур являются безосновательными.

В этом Комиссия обращает внимание на то, что заключение гражданско-правовых сделок между ***, ***, ООО «Найди-Строй» не расценивается как неправомерные действия сторон гражданского оборота, Комиссией при рассмотрении дела оценка влась не взаимоотношениям в гражданско-правовой сфере, а публичным взаимоотношениям, сложившимся между бывшим Главой МО «Город Ижевск» ***, Администрацией г. Ижевска и иными ответчиками по делу.

В связи с тем, что ООО «Найди-Строй» относительно того, что предмет исследования в рамках настоящего дела №12302940016002873 отличается от предмета исследования в рамках настоящего антимонопольного дела отклоняется как противоречащий нормам Закона о защите конкуренции. Антимонопольный орган в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 16 Закона о защите конкуренции рассматривает поступившие материалы и определяет

ы, подлежащие применению. Таким образом, по поступившим материалам монополюный орган самостоятельно квалифицирует действия по тому составу шения, признаки которого содержатся в рассматриваемом деянии.

ды представителя *** об отсутствии в действиях *** и ООО «Найди-Строй» фактов добросовестной конкуренции отклоняются, поскольку антимонополюный орган не квалифицировал рассматриваемые действия по признакам недобросовестной конкуренции, не усматривал признаки недобросовестной конкуренции, квалификация в том случае – заключение и реализация ограничивающего конкуренцию соглашения.

ды ***, ***, ООО «Найди-Строй», *** относительно того, что выводы Комиссии носят положительный характер, несостоятельны, поскольку не основаны на материалах и опровергаются представленными доказательствами, указанные доводы выносятся участниками дела не в совокупности и взаимосвязи, как то требуется призывании ограничивающего конкуренцию соглашения, а каждое в отдельности, вне связи с иными представленными в дело доказательствами.

доводы участвующих в деле лиц отклоняются как не основанные на материалах, противоречащие действующему земельному, градостроительному, монополюному законодательству, официальным разъяснениям органов власти, а также как основанные на неверном толковании норм материального права.

м образом, действия по заключению и реализации бывшим Главой МО «Город Зск» ***, Администрацией г. Ижевска, ***, группой лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-ий» антиконкурентного соглашения, целью которого являлось лоббирование интересов вышеперечисленных лиц посредством необоснованной передачи земельного участка в аренду, приведения ВРИ земельного участка в соответствие с характеристикой и предоставление земельного участка для предпринимательской деятельности в обход конкурентных процедур, в результате которых застройщик незаконно получил возможность строительства жилых домов, что в дальнейшем способствовало получению прибыли от коммерческой деятельности, являются нарушением статьи 16 Закона о защите конкуренции, поскольку последние порождают негативные последствия в виде ограничения конкуренции на рынке индивидуального жилищного строительства (комплексной застройки коттеджей).

ответственности с частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонополюного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу.

связи с изложенным Комиссия считает необходимым выдать ***, Администрации г. Зска, ***, группе лиц в составе: ***, ***, ООО «Найди-Строй» предписание о прекращении ограничивающего конкуренцию соглашения и совершении действий, вытекающих из обеспечения конкуренции.

ответственности с частью 4 статьи 14.32 КоАП РФ заключение хозяйствующим субъектом соглашения, не предусмотренного в соответствии с антимонополюным законодательством Российской Федерации соглашения либо участие в нем, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 настоящей статьи, -

наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от одной сотой до одной сотых размера суммы выручки правонарушителя от реализации товара (работы,

ги), на рынке которого совершено административное правонарушение, либо
тера суммы расходов правонарушителя на приобретение товара (работы, услуги),
ынке которого совершено административное правонарушение, но не менее ста
ч рублей, а в случае, если сумма выручки правонарушителя от реализации товара
оты, услуги), на рынке которого совершено административное правонарушение,
сумма расходов правонарушителя на приобретение товара (работы, услуги), на
е которого совершено административное правонарушение, превышает 75
ентов совокупного размера суммы выручки правонарушителя от реализации всех
ров (работ, услуг) или административное правонарушение совершено на рынке
ров (работ, услуг), реализация которых осуществляется по регулируемым в
ветствии с законодательством Российской Федерации ценам (тарифам), - от двух
чных до двух сотых размера суммы выручки правонарушителя от реализации
ра (работы, услуги), на рынке которого совершено административное
онарушение, но не менее пятидесяти тысяч рублей.

асно части 7 статьи 14.32 КоАП РФ заключение федеральным органом
лнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской
эрации, органом местного самоуправления, иными осуществляющими функции
анных органов органом или организацией либо государственным внебюджетным
ом недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством
ийской Федерации соглашения либо осуществление указанными органами или
низациями недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством
ийской Федерации согласованных действий -

эт наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от
цати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

де рассмотрения дела установлено событие нарушения статьи 14.32 КоАП РФ, что
ется основанием для передачи материалов дела уполномоченному должностному
для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных
онарушениях в отношении бывшего Главы МО «Город Ижевск» *** должностного
Администрации г. Ижевска, ***, ООО «Найди-Строй».

зодствуясь статьей 16, статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49,
ей 50 Закона о защите конкуренции, пунктами 3.139, 3.147 Административного
амента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной
ции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного
одательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от
, 2012 № 339, Комиссия

РЕШИЛА:

изнать бывшего Главу МО «Город Ижевск» ***, Администрацию г. Ижевска, ***, ***,
ООО «Найди-Строй» нарушившими статью 16 Закона о защите конкуренции, что
зилось в заключении и реализации антиконкурентного соглашения, целью которого
лось лоббирование интересов группы лиц ***, ***, ООО «Найди-Строй» посредством
основанного приведения ВРИ земельного участка в соответствие с
сификатором и предоставление земельного участка в обход конкурентных

едур.

дать бывшему Главе МО «Город Ижевск» ***, Администрации г. Ижевска, ***, ***, ***,
) «Найди-Строй» предписание о прекращении ограничивающего конкуренцию
ашения и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

редать материалы дела №018/01/16-56/2024 должностному лицу Удмуртского УФАС
си и для решения вопроса о возбуждении дел об административных
онарушениях по ст. 14.32 КоАП РФ в отношении бывшего Главы МО «Город Ижевск»
олжностного лица Администрации г. Ижевска, ***, ***, ***, ООО «Найди-Строй».

*эние может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение
месяцев со дня принятия либо в ФАС России в течение месяца со дня принятия.*

редседатель Комиссии

ны Комиссии
