Общество с ограниченной ответственностью «Галакс»

ул. Сулимова, д. 73, оф. 111,

г. Челябинск, 454000

GALAKS6A@yandex.ru

Администрация Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области

ул. Славы, д. 4А, г. Карталы, Челябинская область, 457351

Индивидуальный предприниматель <…>

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «18» ноября 2021 года

В полном объеме решение изготовлено «02» декабря 2021 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии	Козловой А. А.	-	руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Черниковой О. С.	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Алентьевой Н. А.	-	главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело по признакам нарушения Администрацией Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) и Индивидуальным предпринимателем <...> (далее – ИП <...>И. В.) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

Челябинским УФАС России проведена проверка по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Галакс» (далее – ООО «Галакс», Заявитель) о законности действий Администрации по предоставлению ИП <...> И. В. права пользования земельными участками.

Заявителем представлены документы и следующие письменные пояснения (вх. № 1508/21 от 04.02.2021, 14818-ЭП/21 от 20.10.2021).

ООО «Галакс» указывает, что неоднократно направляло в Администрацию заявления о проведении торгов в форме открытого аукциона в отношении:

1) земельного участка с кадастровым номером 74:08:4701037:2101 категории земель – земли населенных пунктов, расположенного в 50 м. на юг от ориентира по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, 12, общей площадью 1637 кв. м, с видом разрешенного использования обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха (далее – Земельный участок :2101);

2) земельного участка с кадастровым номером 74:08:4701037:2102 категории земель – земли населенных пунктов, расположенного в 50 м. на юг от ориентира по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, 10, с видом разрешенного использования для размещения объектов обслуживания жилой застройки (далее – Земельный участок :2102).

Однако по результатам рассмотрения заявлений ООО «Галакс» Администрацией принимались решения об отказе в выставлении указанных участков на торги. Последний раз Обществу было отказано по причине передачи указанных участков в пользование физическому лицу на основании Постановления Администрации от 07.08.2020 № 229 «О разрешении на использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или государственная собственность на который не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута» (далее – Постановление № 229).

При этом, Общество обращает внимание, что в 2020 году Арбитражным судом Челябинской области (дело № А76-20112/2019) ранее заключенный между Администрацией и ИП <...> договор аренды в отношении земельного участка :2102 признан недействительным, в связи с чем, по мнению Заявителя, действия со стороны Администрации по передаче прав пользования в отношении указанных земельных участков могут привести к созданию условий для недопущения конкуренции.

Вместе с тем, Заявителем перед вынесением Комиссией Заключения об обстоятельствах дела направлено заявление об отзыве жалобы по причине отсутствия нарушения его прав и законных интересов.

Администрацией представлены документы и следующие письменные пояснения (вх. № 2631-ЭП/21 от 20.02.2021, № 6641-ЭП/21 от 14.05.2021, 8805/21 от 25.06.2021, 10405-ЭП/21 от 29.07.2021, № 11924-ЭП/21 от 26.08.2021).

Постановлением № 229 ИП <...> И. В. выдано разрешение на использование Земельных участков :2101, :2102, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления и установления сервитута, сроком на 5 лет, из земель населенных пунктов.

Сведения о возможном предоставлении права использования Земельных участков :2101, :2102, а также Постановление № 229 не публиковались.

Администрация указывает, что Земельные участки :2101 и :2102 расположены в непосредственной близости с земельным участком с кадастровым номером 74:08:4701037:2114 категории земель – земли населенных пунктов, расположенным в 100 м. на северо-запад от ориентира по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. стройплощадка, 10, общей площадью 655 кв. м, с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (далее – Земельный участок :2114), предоставленным ИП <...> И. В. в аренду на основании Постановления Главы Карталинского поселения от 27.12.2018 № 559, ввиду заключения договора от 27.12.2018 № 135 на 10 лет до 26.12.2028.

Кроме того, из пояснений Администрации следует, что ИП <...> И. В. также принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 74:08:4701037:1672 категории земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, 21, общей площадью 270 кв. м, с разрешенным видом использования для размещения многоквартирного дома, правами на который обладает ИП <...>И. В. на основании договора купли-продажи № 14 от 01.04.2019 (далее – Земельный участок :1627).

На Земельных участках :2114 и :1627 планируется строительство многоэтажного жилого дома, в связи с чем ИП <...> И. В. выдано разрешение на строительство от 21.02.2019 № 74-509105-02-2019.

09 июля 2020 года в адрес Администрации от ИП <...> И. В. поступило заявление о предоставлении в пользование в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Земельных участков :2101 и :2102 для обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха и для размещения объектов обслуживания. Как указывает Администрация ИП <...> И. В. совместно с заявлением представлены все необходимые документы, в связи с чем оснований для принятия решения об отказе у Администрации не имелось.

Земельный участок :2114 передан в аренду ИП <...> И. В. на основании положений статьи 39.18 ЗК РФ.

На основании изложенного, Администрация не согласна с наличием в ее действиях нарушения антимонопольного законодательства.

ИП <...> И. В. представлены документы и следующие письменные пояснения (вх. № 11995-ЭП/21 от 30.08.2021).

В целях облагораживания жилой застройки, расположенной по адресу: Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, д. 21, ИП <...>И. В. 07.08.2020 обратился на имя Главы Карталинского поселения с заявлением о предоставлении Земельных участков:2101 и :2102 в порядке статьи 39.36 ЗК РФ для обустройства спортивной площадки, зоны отдыха и размещения объектов обслуживания жилой застройки.

ИП <...>И. В. указывает, что в заявлении от 08.07.2020 допущена опечатка в части правового обоснования предоставления названных участков: вместо статьи 39.36 ЗК РФ, должно было содержаться указание на статьи 39.33 ЗК РФ.

Как следует из представленных пояснений, в настоящий момент деятельность на земельных участках :2101 и :2102 не ведется, работы на Земельном участке :1627, приостановлены.

Договор аренды от 27.12.2018 № 135 на земельный участок :2114 заключен на основании публикации Администрацией в рекламно-информационной газете «Форум74» уведомления о наличии такого участка для размещения обслуживания жилой застройки и по причине единственной поданной ИП <...> И. В. заявки.

Документов и сведений относительно правовых оснований заключения указанного договора без проведения конкурентных процедур, как и пояснений относительно указания в договоре на заключение его на основании положений статьи 39.18 ЗК РФ, ИП <...> И. В. в материалы настоящего дела не представлено, представителем на заседании Комиссии не пояснено.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Устав Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области утвержден решением Совета депутатов Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области от 04.05.2010 № 21 (далее – Устав).

В пункте 1 статьи 5 Устава перечислены вопросы местного значения, в том числе к ним относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения (подпункт 3); утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство (подпункт 21).

Согласно статье 34 Устава названные вопросы местного значения относятся к полномочиям Администрации.

В силу статьи 33 Устава, Администрация является исполнительно-распорядительным органом поселения, наделенным

полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления поселения федеральными законами и законами Челябинской области (пункт 1), осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Челябинской области, Уставом, решениями Совета депутатов и муниципальными правовыми актами Администрации поселения (пункт 5).

Таким образом, именно на Администрацию возложены полномочия по распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Порядок предоставления земельных участков в аренду регулируется нормами ЗК РФ.

Комиссией при рассмотрении настоящего дела установлено, что на территории Карталинского городского поселения в непосредственной близости друг от друга расположены Земельные участки :2101, :2102, :2114, :1627, в отношении которых у ИП <...> И.В. имеются права владения и (или) пользования. В отношении Земельных участков :2101 и :2102 ИП <...> И. В. предоставлено право пользования на основании Постановления № 229.

Комиссия при рассмотрении настоящего дела пришла к выводу об антиконкурентном характере действий Администрации и ИП <...> И. В., направленных на предоставление последнему прав в отношении земельных участков, расположенных на территории Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области, что подтверждается следующим.

1. 08 июля 2020 года в Администрацию ИП <...> И. В. подано заявление о предоставлении в пользование Земельных участков :2101 и :2102 в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ для обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха и для размещения объектов обслуживания жилой застройки (лист дела 26, том 2), по результатам рассмотрения которого Администрацией вынесено Постановление № 229, в соответствии с которым ИП <...> И. В. разрешено использовать Земельные участки :2101 и :2102 сроком на 5 лет (лист дела 59, том 1).

Согласно пункту 3 статьи 39.36 ЗК РФ виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута, устанавливаются Правительством Российской Федерации, а порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 (далее – Постановление № 1300).

Пунктами 4, 19, 26 названного акта предусмотрено, что к объектам, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, также относятся спортивные площадки, зоны отдыха и иные объекты для обслуживания жилой застройки.

На территории Челябинской области актом, регулирующим условия размещения указанных объектов, является Порядок и условия размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный Приказом Министерства имущества Челябинской области от 30.06.2015 № 178-П (далее – Приказ № 178-П).

Пункт 4 Приказа № 178-П устанавливает, что в заявлении о выдаче разрешения на использование земельных участков, подаваемым заинтересованным лицом либо его представителем в уполномоченный орган, должны быть указаны:

а) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, – в случае, если заявление подается физическим лицом;

г) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона для связи с заявителем или представителем заявителя;

д) кадастровый номер земельного участка – в случае, если планируется использование всего земельного участка или его части, или адресные ориентиры земель;

е) предполагаемый срок использования земель или земельного участка с учетом особенностей, установленных пунктом 14.1 настоящего Порядка;

ж) цель использования земель или земельного участка и обоснование необходимости размещения объекта;

з) сведения об объекте, предполагаемом для размещения (основные характеристики объекта: функциональное назначение, состав, площадь, протяженность (размеры), материал конструктивных элементов, мощность, кадастровый номер объекта (при наличии)).

Пункт 5 Приказа № 178-П закрепляет перечень документов, которые должны быть приложены к заявлению о выдаче разрешения на использование земельных участков, а именно:

а) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и представителя заявителя, и документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, в случае, если заявление подается представителем заявителя;

б) схема границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории с указанием площади земель или земельных участков, а также координат характерных точек границ территории - в случае, если планируется использовать земли или часть земельного участка (с использованием системы координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости на территории Челябинской области), составленная в соответствии с типовой формой согласно приложению 3 к настоящему Порядку;

в) документы, подтверждающие основания для использования земельного участка:

схема монтажа, размещения, установки в случае размещения объектов, указанных в пунктах 1-3, 5-30 Постановление № 1300;

документы о правах заявителя на земельный участок и (или) индивидуальный жилой дом (часть жилого дома), указанные в абзаце втором подпункта «г» настоящего пункта;

г) материалы, содержащие графические, экспозиционные решения, отображающие объемно-пространственный и архитектурно-художественный вид объекта в случае размещения объектов, указанных в пункте 4 перечня.

В соответствии с пунктом 2 Приказа № 178-П объекты размещаются на землях или земельных участках на основании соответствующего решения органа государственной власти Челябинской области или органа местного самоуправления Челябинской области, уполномоченного на распоряжение земельными участками, о выдаче разрешения на использование земель или земельных участков.

В соответствии с пунктом 8 Приказа № 178-П уполномоченный орган принимает решение о выдаче или об отказе в выдаче разрешения в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка.

Пункт 13 Приказа № 178-П содержит основания для отказа в выдаче разрешения на использование земельных участков, одним из которых, в том числе является подача заявления с нарушением требований, установленных пунктами 4, 5 настоящего Порядка.

Согласно представленным Администрацией документам, ИП <...>И. В. обратился 08 июля 2020 года с заявлением.

Комиссия считает, что поданное заявление не соответствует установленным пунктом 4 Приказа № 178-П требованиям, а именно ИП <...> И. В. в нарушение подпункта е) не указан предполагаемый срок использования земельных участков, в нарушение подпункта ж) не приведено обоснование необходимости размещения объектов, а также сведения об объекте, указание которых в заявлении необходимо в соответствии с подпунктом з).

Таким образом, ввиду несоответствия поданного ИП <...> И. В. заявления о разрешении использования земельных участков, Администрация должна была на основании положений пункта 13 Приказа № 178-П принять решение об отказе в предоставлении разрешения на использование земельных участков по результатам рассмотрения указанного заявления.

Кроме того, Комиссией при рассмотрении настоящего дела неоднократно как у Администрации, так и у ИП <...> И. В. было запрошено заявление о предоставлении разрешения на пользование Земельными участками :2101 и :2102 со всеми приложениями.

Изначально Администрацией представлено заявление без каких-либо приложений, и только на заседании Комиссии от 30 июня 2021 года представителем Администрации пояснено, что ИП <...> И. В. были предоставлены все необходимые в соответствии с Приказом № 178-П документы, которые в последующем приобщены Администрацией.

При этом, самим ИП <...> И. В. также представлено лишь одно заявление от 08 июля 2020 года, без приложения каких-либо документов, пояснений о предоставлении в Администрацию совместно с заявлением необходимого перечня документов в письменных пояснениях не содержалось.

Кроме того, само заявление от 08.07.2020 о предоставлении прав пользования в отношении Земельных участков :2101, :2102 не содержит указания на наличие приложений к нему, не содержит описи прилагаемых документов.

С учетом изложенного, Комиссия критически относится к доводу Администрации о предоставлении ИП <...> И. В. полного пакета документов, перечень которых закреплен пунктом 5 Приказа № 178-П, поскольку материалы дела содержат противоречивые сведения относительно данного вопроса.

Таким образом, поскольку к заявлению ИП <...> И. В. не приложен ни один из документов, поименованных в пункте 5 Приказа № 178-П, Администрация также должна была принять решение об отказе в предоставлении разрешения на использование земельных участков

Администрацией такое решение не принято, напротив, принято решение о разрешении использования ИП <...> И. В. Земельных участков :2101 и :2102 путем издания Постановления № 229.

Необходимо отметить, что предоставлению Земельных участков :2101 и :2102 предшествовали следующие действия Администрации и ИП <...> И. В., также указывающие на достижение соглашения относительно передачи прав ИП <...> И.В. в отношении указанных участков.

1.1. В 2018 году Челябинским УФАС России рассмотрено заявление ООО «Галакс» на действия Администрации, выразившиеся в незаконном предоставлении Земельного участка :2102 ИП <...> И. В. на основании заключения 25 сентября 2018 года Договора аренды земельного участка № 120.

В рамках проведения проверки по поступившему заявлению антимонопольным органом было установлено, что 10 августа 2018 года ИП <...> И. В. на имя Главы Администрации подано заявление «…о предоставлении аренды на земельный участок с кадастровым номером 74:08:47001037:2102 для обслуживания жилой застройки».

24 августа 2018 года в рекламно-информационной газете «Форум74» № 33 (87) опубликовано Объявление в отношении Земельного участка :2102.

В силу положений пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Исключения из указанного составляют случаи, перечисленные в пункте 2 названной статьи.

Подпункт 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ устанавливает, что договор аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Следовательно, оказание органами власти поддержки гражданам в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ, без проведения торгов, допускается исключительно в случае, если такой участок предоставляется в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Из представленных материалов следует, что ИП <...> И. В. подано заявление о предоставлении Земельного участка :2102 «для обслуживания жилой застройки», указанная цель предоставления также отражена в пункте 1.1. Договора № 120. Заявление и Договор № 120 не содержат указания на предоставление ИП <...> И. В. Земельного участка :2102 в целях, предусмотренных положениями статьи 39.18 ЗК РФ.

Таким образом, предоставление Администрацией Земельного участка :2102 должно быть осуществлено в рамках положений статьи 39.6 ЗК РФ, то есть на основании проведения торгов в форме аукциона.

Стоит отметить, что при предоставлении земельного участка на основании статьи 39.18 ЗК РФ претендентами на его предоставление могут быть исключительно лица, поименованные в названной статье, то есть граждане и (или) крестьянско-фермерские хозяйства.

Таким образом, Челябинское УФАС России пришло к выводу о том, что действия Администрации по предоставлению ИП <...> И. В. Земельного участка :2102 могут привести к ограничению прав третьих лиц, не относящихся к субъектам статьи 39.18 ЗК РФ, в том числе ООО «Галакс».

Часть 1 статьи 39.18 ЗК РФ устанавливает обязанность по опубликованию информации о предстоящем предоставлении земельного участка, в случае поступления заявления от гражданина, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте органа местного самоуправления.

Согласно пункту 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка (пункт 5 статьи 39.18 ЗК РФ).

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка (подпункт 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ).

Документов и сведений, подтверждающих опубликование информации о предстоящем предоставлении Земельного участка :2102 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Администрацией в Челябинское УФАС России в рамках рассмотрения заявления представлено не было.

Опубликованная в рекламно-информационной газете «Форум74» № 33 (87) от 24 августа 2018 года информация не может быть принята в качестве извещения о возможности предоставления Земельного участка :2102, поскольку не соответствует положениям части 2 статьи 39.18 ЗК РФ, обязывающим указывать в извещении о возможности предоставления Земельного участка :2102 следующие сведения:

1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способ подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе;

4) дата окончания приема заявлений о намерении участвовать в аукционе Администрацией поселения не представлено.

В указанной публикации отсутствовало указание на право подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе исключительно граждан и (или) крестьянских фермерских хозяйств, а также не указана дата окончания приема таких заявлений.

Таким образом, действия Администрации по предоставлению ИП <...> И.В. Земельного участка :2102 без проведения торгов в порядке статьи 39.18 ЗК РФ, при условии, что цель, указанная ИП <...> И. В. в заявлении о предоставлении Земельного участка :2102 и содержащаяся в Договоре № 120, не соответствует целям, поименованным в статье 39.18 ЗК РФ, а также при неопубликовании информации о предстоящем предоставлении Земельного участка :2102 в сети «Интернет» на официальном сайте торгов и сайте Администрации, не соответствуют требованиям действующего земельного законодательства.

С учетом изложенного, Администрацией в отсутствие законодательного установления возможности заключения Договора № 120 без проведения торгов фактически предоставлено ИП <...> И. В. преимущественное право в отношении Земельного участка :2102.

Проведение предусмотренных действующим законодательством конкурентных процедур при предоставлении земельных участков позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность с использованием земельных участков, способствует развитию конкуренции.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления участка конкретному лицу.

Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций в сфере публично-правовых отношений при предоставлении земельных участков в целях осуществления с их использованием предпринимательской деятельности.

Администрацией был неправомерно предоставлен ИП <...> И. В. Земельный участок :2102 посредством заключения договора аренды без проведения торгов.

На основании изложенного, Челябинским УФАС России Администрации, ввиду наличия в описанных действиях признаков нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции выдано Предупреждение № 06-07/19 о прекращении действий, содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства (далее – Предупреждение), в соответствии с которым Администрации надлежало в срок до 28 февраля 2019 года прекратить действия, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства и устранить последствия такого нарушения, в том числе путем обеспечения возврата Земельного участка :2102.

С целью исполнения Предупреждения Администрацией в адрес ИП <...> И.В. направлено уведомление о расторжении Договора № 120, ответ на которое в разумный срок не поступил, что послужило основанием для обращения Администрации в Карталинский городской суд Челябинской области с иском о расторжении Договора № 120. По указанной причине Администрация неоднократно обращалась в Челябинское УФАС России с ходатайством о продлении срока исполнения Предупреждения.

Судами двух инстанций Администрации в удовлетворении исковых требований отказано. При этом, суды указывали, что факт нарушения порядка предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, не является основанием именно для расторжения договора аренды.

Вместе с тем, по мнению Челябинского УФАС России, Администрации при обращении в судебные инстанции необходимо было подготовить заявление о признании Договора № 120, заключенного Администрацией с ИП <...> И. В., в силу положений статей 166-168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), **недействительным**. Однако Администрацией это не было сделано.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц (абзац 3 пункта 2 статьи 166 ГК РФ).

Стоит отметить, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ). При этом, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

Поскольку оспариваемая сделка совершена с нарушением императивных требований ЗК РФ о порядке предоставления земельного участка на основании статьи 39.18 ЗК РФ, то, соответственно, действия по ее заключению влекут нарушение прав неопределенного круга лиц, имеющих право претендовать на получение земельного участка в случае соблюдения установленных законом процедур, включая ООО «Галакс», на основании обращения которого было выдано Администрации соответствующее Предупреждение.

В связи с изложенным, необходимо обратить внимание на следующее. ООО «Галакс», избрав иной способ защиты своих прав, обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к Администрации и ИП <...> И. В. о признании недействительным Договора аренды № 120 Земельного участка :2102 (дело № А76-20112/2019).

Челябинским УФАС России в ходе судебного заседания заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора, а именно:

- признать недействительным Договор № 120, заключенный между Администрацией и ИП <...> И. В.;
- применить последствия недействительности сделки в виде возврата Земельного участка :2102, переданного по Договору № 120, в муниципальную казну.
- соответствии с принятым Арбитражным судом Челябинской области Решением, ООО «Галакс» в удовлетворении исковых требований отказано; заявление третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, – Челябинского УФАС России удовлетворено – договор аренды № 120 от 25.09.2018, заключенный между Администрацией и ИП <...> И. В. признан недействительным (ничтожным), а также принято решение о применении последствия недействительности ничтожной сделки, путем обязания Предпринимателя в течение одного месяца со дня вступления в законную силу настоящего решения суда возвратить Администрации по акту приема-передачи Земельный участок :2102.

- Решение не обжаловано, соответственно, на основании положений части 1 статьи 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) вступило в законную силу по истечении месяца, то есть 25 июня 2020 года.

5. августа 2020 года внесена запись о государственной регистрации расторжения Договора № 120.

Таким образом, ИП <...>И. В., зная о состоявшемся судебном решении, еще за месяц до внесения записи о расторжении Договора № 120, обратился в Администрацию с заявлением о разрешении использования, в том числе Земельного участка :2102, которая, в свою очередь, приняла решение о разрешении использования ИП <...> И. В. спорных земельных участков без оплаты, путем вынесения Постановления № 229.

Приведенные обстоятельства указывают на то, что на протяжении длительного времени, начиная с 2018 года Администрация неоднократно совершает действия, предоставляющие именно ИП <...> И. В. право пользоваться Земельным участком :2102, при наличии практически постоянной заинтересованности со стороны иного лица – ООО «Галакс».

1.2. В декабре 2018 года Челябинским УФАС России рассмотрена жалоба № 30-07-18.1/18, поданная ООО «Галакс» на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды Земельного участка :2101 с целью строительства дома, извещение № 300818/0260426/01 (Лот № 1) (далее – Аукцион, торги).

В рамках рассмотрения жалобы Комиссией Челябинского УФАС России в действиях Администрации как организатора торгов установлены нарушения части 4 статьи 448 ГК РФ, пункта 19, подпункта 4 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ, выдано предписание об устранении допущенных нарушений.

Стоит отметить, что в рамках рассмотрения жалобы было установлено, что ИП <...>И. В. также принимал участие в торгах.

Приведенные данные свидетельствуют о заинтересованности ИП <...> И. В. в получении в отношении Земельного участка :2101 прав владения и (или) пользования на протяжении длительного времени, а также наличия такой заинтересованности у Заявителя.

1.3. Земельные участки :2101 и :2102 расположены в непосредственной близости. Необходимо отметить, что изначально вид разрешенного использования Земельного участка :2101 был для размещения многоквартирного дома, Земельный участок :2102 – для размещения объектов обслуживания жилой застройки.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» предполагает размещение объектов капитального строительства, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (например, размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи; размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) и иные объекты).

Размещение объектов обслуживания жилой застройки непосредственно связано с оказанием услуг, необходимых для функционирования многоквартирных домов, следовательно, располагаются участки с таким разрешенным видом использования всегда рядом с земельными участками, имеющими разрешенный вид использования, например, многоэтажная или среднеэтажная жилая застройка.

Имеющиеся материалы указывают на то, что фактически на протяжении трех лет ИП <...>И. В. на основании принимаемых Администрацией актов имел возможность использования Земельных участков по своему усмотрению.

В рамках судебного рассмотрения дела № А76-20112/2019 не установлено, что Земельный участок :2102 ИП <...> И. В. использовался по целевому назначению, Администрацией документы и сведения, подтверждающие проведение проверки использования участка, не были представлены.

Комиссия также обращает внимание, что, согласно письменным пояснениям, представленным представителем ИП <...> И. В. (вх. № 11995-ЭП/21 от 30.08.2021)(листы дела 23-24, том 2), какая-либо деятельность на земельных участках :2102, :2101 в настоящее время не ведется.

При этом, Комиссия не принимает довод ИП <...> И. В. относительно того, что препятствием к ведению деятельности на Земельных участках :2101 и :2102 является факт рассмотрения настоящего дела, а также судебного дела о признании недействительным Постановления № 229 (дело № А76-9336/2021), ввиду следующего.

Дело № 074/01/16-1187/2021 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации и ИП <...> И. В. возбуждено 04 мая 2021 года; заявление ООО «Галакс» о признании Постановления № 229 недействительными подано в Арбитражный суд Челябинской области 24 марта 2021 года, принято к производству только 13 апреля 2021 года, обеспечительные меры судом в отношении действия Постановления № 229 не принимались.

С даты вынесения Постановления № 229 и до даты принятия Арбитражным судом Челябинской области заявления ООО «Галакс» о признании указанного акта недействительным, то есть до момента, когда у ИП <...> И. В. косвенно могла возникнуть причина для приостановления деятельности на Земельных участках :2101, :2102, прошло более 8 месяцев, что, по мнению Комиссии, является достаточным периодом для начала осуществления какой-либо деятельности.

Кроме того, даже несмотря на принятие Арбитражным судом Челябинской области заявления ООО «Галакс» о признании Постановления № 229 недействительным, само действие указанного акта до вынесения окончательного судебного акта не приостанавливается, поскольку судом обеспечительные меры не принимались.

Комиссия также обращает внимание, что настоящее дело возбуждено, ввиду установления **признаков** нарушения в

действиях Администрации и ИП <...> И. В. антимонопольного законодательства, вынесение Определения о возбуждении дела также не является основанием для приостановления действия Постановления № 229.

Таким образом, ИП <...> И. В. длительное время какая-либо деятельность на Земельных участках :2101, :2102 не велась, что, в очередной раз, указывает на безосновательное предоставление Администрацией прав Предпринимателю в отношении таких участков, при наличии неоднократно поданных заявлений заинтересованного в приобретении прав на конкурентной основе в отношении них иного лица – ООО «Галакс», а в случае проведения торгов возможно и иных потенциальных участников.

2. 23 ноября 2018 года в рекламно-информационной газете «Форум74» № 46 (100) опубликовано Объявление в отношении Земельного участка :2114 (лист дела 141, том 1).

21 декабря 2018 года ИП <...> И. В. на имя Главы Администрации подано заявление о предоставлении в аренду земельного участка :2114 для размещения объектов обслуживания жилой застройки (лист дела 141 оборот, том 1), по результатам рассмотрения которого Администрацией вынесено Постановление от 27 декабря 2018 года № 559 «О предоставлении в аренду земельного участка <...> И. В.» (далее – Постановление № 559) (лист дела 142, том 1).

На основании указанного, 27 декабря 2018 года между Администрацией и ИП <...> И. В. заключен договор аренды № 135, сроком на 10 лет (до 26.12.2028) (листы дела 142 оборот-144 оборот, том 1).

В Постановлении № 559 и в договоре аренды № 135 указано, что основанием для заключения данного договора явились положения статьей 39.1, 39.6, 39.7, 39.8, 39.18 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия усматривает тождественность действий Администрации по передаче ИП <...> И. В. в аренду земельного участка :2114, с ранее осуществленными действиями по предоставлению Земельного участка :2102.

Как приведено ранее в настоящем Решении, передача ИП <...> И. В. земельного участка без проведения торгов на основании положений статьи 39.18 ЗК РФ для обслуживания жилой застройки не соответствует требованиям действующего законодательства, предоставляет Индивидуальному предпринимателю преимущества путем беспрепятственного доступа к получению земельных участков, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке операций с недвижимым имуществом, в данном случае земельными участками.

Неправомерность заключения договора приведенным образом без проведения конкурентных процедур подтверждена вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-20112/2019.

Рассматривая положения заключенного между Администрацией и ИП <...> И. В. договора, предметом которого является земельный участок :2114, Комиссия установила и включение сторонами иных выгодных для ИП <...> И. В. условий.

Пункт 4.3.2 договора аренды № 135 предоставляет ИП <...> И. В. преимущественное право заключить договор аренды на новый срок по письменному заявлению.

По общему правилу земельное законодательство не предоставляет арендаторам преимущественного права на заключение договоров аренды земельных участков на новый срок.

Вместе с тем, содержание пунктов 3-5 статьи 39.6 ЗК РФ позволяет заключить новый договор аренды земельных участков без проведения торгов в исключительных случаях.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право заключить новый договор аренды земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

При этом, для реализации такой возможности необходимо еще и соблюдение в совокупности следующих условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Несмотря на то, что договор аренды № 135 фактически заключен без проведения торгов на основании статьи 39.18 ЗК РФ, Комиссия, с учетом ранее приведенных обстоятельств, считает, что включение такого условия не соответствует требованиям статьи 39.6 ЗК РФ, как и сам факт заключения договора.

Таким образом, ИП <...> И. В. Администрацией предоставлены преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности путем заключения договора аренды в отношении земельного участка :2114 без

проведения торгов в отсутствие правовых оснований, включения условия о преимущественном праве ИП <...> И. В. перед другими лицами заключения договора на новый срок, что также не соответствует общим требованиям земельного законодательства.

Кроме того, Комиссией установлено, что в отношении размера арендной платы сторонами дважды вносились изменения в условия заключенного договора в сторону его уменьшения.

В соответствии с пунктом 3.1 договора аренды № 135 размер арендной платы составил 135 281 рубль 74 копейки в год, 11 273 рубля 48 копеек в месяц.

23 декабря 2020 года между Администрацией и ИП <...> И. В. заключено дополнительное соглашение (лист дела 147 оборот, том 1), в соответствии с которым размер арендной платы составил 32 900 рублей в год, 2 741 рубль 67 копеек в месяц, следовательно, уменьшился в 4 раза по сравнению с первоначальной редакцией договора.

Дополнительным соглашением от 11 января 2021 года (лист дела 20 оборот, том 2) размер арендной платы уменьшен до 329 рублей 47 копеек в год, 27 рублей 46 копеек в месяц, то есть стал ниже более чем в 410 раз по сравнению с первоначальной стоимостью аренды и практически в 100 раз относительно стоимости, указанной в дополнительном соглашении от 23.12.2020.

По мнению Комиссии, снижение размера арендной платы более чем в 400 раз при существующей экономической ситуации, росте цен, уровне инфляции, не может являться обоснованным и типичным для земельных отношений, реализуемых между органами местного самоуправления и арендаторами.

Уменьшение размера арендной платы влечет сокращение бюджета Карталинского поселения, не несет положительного эффекта для реализации органом местного самоуправления своих полномочий, а лишь создает ИП <...> И. В., и так получившему право владения и пользования земельным участком :2114 без конкурентных процедур, дополнительные финансовые льготы.

Администрация и ИП <...>И. В., заключая договор аренды № 135 без проведения конкурентных процедур, при отсутствии оснований для его заключения, включая условие о возможности заключения договора аренды на новый срок также без проведения торгов, неоднократно уменьшая в значительном размере арендную плату, создали ИП <...> И. В. заведомо выгодные условия, при которых он получил бессрочное право владения и пользования земельным участком, находящемся в муниципальной собственности, по минимальной стоимости.

При этом стоит отметить, что, несмотря на то, что Ответчики, начиная с 25 июня 2020 года (дата вступления в законную силу Решения Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-20112/2019) достоверно знали, что заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для размещения объектов жилой застройки, не соответствует требованиям действующего законодательства, что такие договоры являются недействительными, мер по его расторжению, в том числе до даты подготовки настоящего Решения, не принимали.

Рассматривая вопрос о правомерности заключения договора аренды № 135, Комиссия также отметила, что 04 июня 2020 года ИП <...> И. В. на имя Главы Карталинского поселения подано заявление об изменении вида разрешенного использования земельного участка :2114 (лист дела 148, том 1), по результатам рассмотрения которого 19 июня 2020 года Администрацией вынесено Постановление № 157 «Об изменении вида использования земельного участка», в соответствии с которым вид использования земельного участка :2114 с вида «для размещения объектов обслуживания жилой застройки» изменен на «среднеэтажная жилая застройка» (лист дела 150, том 1).

На основании указанного, сторонами в договор аренды № 135 внесены изменения путем заключения 08 июля 2020 года дополнительного соглашения (лист дела 145, том 1), согласно которым по всему договору словосочетание «для размещения объектов обслуживания жилой застройки» заменено на «для среднеэтажной жилой застройки».

Несмотря на то, что в договорах аренды, Постановлении Администрации, которым <...> И. В. предоставлено право пользования земельными участками, <...>И.В. фигурирует как физическое лицо, без указания на осуществление деятельности без образования юридического лица, стоит отметить следующее.

<...>И. В. с 20 марта 2004 года зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, основным видом осуществляемой им деятельности является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Положения ЗК РФ устанавливают необходимость проведения торгов в форме аукциона для заключения договора аренды земельного участка (пункт 1 статьи 39.6), за исключением случаев, поименованных в пункте 2 названной нормы ЗК РФ.

Предоставление земельного участка для осуществления среднеэтажной жилой застройки к таким исключениям не относится, следовательно, предоставление прав в отношении земельных участков для осуществления застройки должно быть осуществлено посредством проведения аукциона, что позволило бы обеспечить доступ неопределенного круга лиц к возможности осуществления деятельности застройщика на территории Карталинского городского поселения.

Таким образом, ИП <...>И. В., заключая с Администрацией договор аренды № 135 для размещения объектов обслуживания жилой застройки без правовых оснований, подавая в последующем заявление об изменении вида разрешенного использования на среднеэтажную жилую застройку, заключая дополнительное соглашение к договору аренды № 135 в части внесения изменения в разрешенный вид использования такого участка, действовал исключительно в своих интересах в дальнейшем с целью получить права владения и пользования земельным участком :2114 в отсутствие дополнительных препятствий в виде участия в торгах для осуществления предпринимательской деятельности по строительству многоквартирного дома, реализации построенных квартир, соответственно, получения прибыли, при фактическом отсутствие затрат по аренде Земельного участка :2114, и иное, а Администрация содействовала указанному лицу в этом.

3. В рамках рассмотрения настоящего дела Комиссией также установлено, что Земельный участок :1627, расположенный внутри Земельного участка :2114, а также в непосредственной близости от Земельных участков :2101 и :2102, принадлежит ИП

<...> И. В. на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 14 от 01.04.2019 (лист дела 13, том 2), заключенного на основании статьей 39.1, 39.20 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.1 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату (подпункт 2).

Пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ устанавливает, что если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Изначально, на основании заявления о предоставлении в аренду Земельного участка :1627 (лист дела 6, том 2) между Администрацией и <…> (далее – <…>) заключен договор аренды № 62 от 05.05.2018 без проведения торгов сроком на 3 года для размещения объектов предпринимательской деятельности.

На указанном земельном участке <…> размещено недвижимое имущество – объект незавершенного строительства, степень готовности 6%, проектируемое назначение: магазин промышленных товаров, общей площадью 192 кв. м с кадастровым номером 74:08:4701037:2085, которое по договору купли-продажи от 14.06.2018 (листы дела 10 оборот-11, том 2) продано ИП <...> И. В.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (пункт 1 статьи 425 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Государственная регистрация права собственности ИП <...> И. В. на недвижимое имуществу произведена 18.06.2018, то есть именно с указанного момента данное лицо начало обладать таким правом.

Одновременно с продажей недвижимого имущества между <…>и ИП <...> И. В. заключен договор о переходе прав и обязанностей арендатора по договору аренды № 62 от 05.05.2018 (листы дела 28 оборот-29, том 2), государственная регистрация уступки прав произведена 18.06.2018.

После приобретения прав аренды на Земельный участок :1627 и прав собственности на недвижимое имущество, ИП <...>И. В. 20 июля 2018 года обратился в Администрацию с заявлением об изменении вида разрешённого использования Земельного участка :1627 с «размещения объектов предпринимательской деятельности» на «для размещения многоквартирного жилого дома» (лист дела 180, том 1), по результатам рассмотрения которого Администрацией вынесено Постановление от 24.07.2018 «Об изменении вида использования земельного участка» (лист дела 182, том 1).

Необходимо отметить, что Комиссия не вправе рассмотреть действия Администрации и ИП <...> И. В. на предмет соответствия требованиям антимонопольного законодательства по заключению договоров с <…>, ввиду истечения срока давности рассмотрения. Однако считает важным привести описание указанных фактов для объективной картины рассматриваемых обстоятельств.

В дальнейшем ИП <...>И. В., являясь собственником недвижимого имущества, расположенного на Земельном участке :1627, 28 марта 2019 года обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении данного участка в собственность (лист дела 182 оборот, том 1), рассмотрев которое Администрацией принято Постановление от 01.04.2018 № 118 «О продаже земельного участка <...> И. В.» (лист дела 186, том 1), на основании чего заключен ранее указанный договор купли-продажи.

В указанной связи Комиссия также обращает внимание на заявление ИП <...> И. В. от 25 октября 2018 года (лист дела 153, том 1), в котором указано, что на Земельном участке :1627 ИП <...>И. В. намерен построить многоэтажный жилой дом, в связи с чем просит Администрацию разделить земельный участок :2101 на два и предоставить ему для благоустройства придомовой территории (детская площадка, парковочная площадка, спортивная площадка, места для сбора мусора, площади для проезда экстренных служб, зеленые насаждения).

Описанное обстоятельство приводит Комиссию к выводу, что ИП <...>И. В. на протяжении длительного времени имел намерение получить права в отношении земельных участков на территории Карталинского поселения, обходя конкурентные способы, с целью строительства домов.

21 февраля 2019 года Администрацией ИП <...> И. В. выдано Разрешение на строительство № 74-509105-02-2019 на строительство объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома (количество этажей 3) на Земельном участке :1627 сроком до 21 февраля 2022 года (листы дела 87-88, том 1).

Вместе с тем, как указано в пояснениях представителя ИП <...> И. В. (листы дела 23-24, том 2), в настоящее время работы на объекте приостановлены.

При этом, право собственности ИП <...> И. В. на Земельный участок :1627 в судебном порядке не оспорено, иными органами, в том числе Челябинским УФАС России, вопрос законности получения Земельного участка :1627 ИП <...> И. В. в собственность также не рассматривался, в связи с чем у ИП <...> И. В. отсутствовали препятствия для осуществления строительства в соответствии с выданным разрешением на строительство.

Однако практически 3 года ИП <...> И. В. деятельность на Земельном участке :1627 не осуществлялась, что, **по мнению Комиссии,** также свидетельствует об отсутствии у Администрации оснований для предоставления прав на использование Земельных участков :2101 и :2102 для размещения объектов обслуживания жилой застройки, поскольку объект жилой застройки, в рассматриваемом случае 3-этажный многоквартирный дом отсутствовал, к его строительству Предприниматель не приступал.

Вместе с тем, представителем ИП <...> И. В. на заседании Комиссии от 18.11.2021 приобщено Разрешение на строительство от 13 августа 2021 года № 74-509105-15-2021, выданное Обществу с ограниченной ответственностью «Карталы Строй Коп» (далее – ООО «КСК») в лице директора <...> И. В. на строительство объекта капитального строительства – многоквартирного

жилого дома (количество этажей 9, 1 подземный) на Земельных участках :1627 и :2114.

Иных документов и сведений, свидетельствующих об осуществлении строительства, Комиссией в рамках производства по настоящему делу не получено, сторонами не представлено.

Несмотря на то, что срок действия ранее выданного ИП <...> И. В. разрешения на строительство не истек, Предприниматель обращается в Администрацию за получением нового разрешения на строительство уже на двух земельных участков объекта капитального строительства большим размером, а Администрация выдает такое разрешение.

Комиссией установлено, что генеральным директором ООО «КСК» является <...>И. В., указанное общество образовано 20 июля 2018 года, основным видом деятельности является строительство жилых и нежилых зданий, к дополнительным, в том числе относятся разработка строительных проектов, подготовка строительной площадки, производство прочих строительно-монтажных работ, подготовка к продаже собственного недвижимого имущества, покупка и продажа собственного недвижимого имущества и иное.

Из указанного следует, что ООО «КСК», директором которого является <...>И. В., представляет собой застройщика.

Исходя из изложенного, ИП <...>И. В. неоднократно совершает действия по получению разрешения на строительство, изначально 3-этажного жилого дома, в дальнейшем 9-этажного жилого дома, то есть с увеличением масштабов строительства, соответственно, и возможно полученной по итогам реализации построенного жилья прибыли.

С учетом приведенных обстоятельств, **Комиссия приходит к выводу**, что все действия ИП <...> И. В., в том числе по приобретению прав на Земельные участки :2101, :2102, :2114, изменению видов их разрешенного использования, направления заявлений на выдачу разрешений на строительство, направлены исключительно на получение Предпринимателем прибыли.

4 . Комиссия отмечает, что ООО «Галакс» имело большую заинтересованность в осуществлении строительства многоквартирных домов на территории Карталинского поселения, что подтверждается неоднократными обращениями Общества в адрес Администрации, антимонопольного органа, а также в суд.

Как указано ранее в настоящем Решениее, жалоба № 30-07-18.1/18, предметом рассмотрения которой являлись действия Администрации при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды Земельного участка :2101 с целью строительства дома, подана в Челябинское УФАС России.

При этом, одним из доводов жалобы ООО «Галакс» являлась неправомерная отмена организатором торгов проводимого аукциона. Указанное свидетельствует о намерении ООО «Галакс» участвовать в торгах, а также о намерении осуществлять деятельность по строительству дома.

Кроме того, ООО «Галакс» обращалось в Арбитражный суд Челябинской области по факту вынесения Постановления от 20.01.2019 № 102, которым изменен вид разрешенного использования Земельного участка :2101 с «размещение многоквартирного дома» на «обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха».

Несмотря на то, что Решением Арбитражного суда по делу № А76-5870/2020 от 23 декабря 2020 года ООО «Галакс» отказано в удовлетворении заявленных требований по причине отсутствия нарушения при осуществлении Администрацией действий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка :2101, Комиссия считает необходимым отметить данный факт, поскольку он еще раз подтверждает намерения ООО «Галакс» в строительстве на территории Карталинского поселения, в том числе на Земельном участке :2101, многоквартирного дома.

Предупреждение Администрации об обеспечении возврата Земельного участка :2102 было выдано антимонопольным органом также на основании заявления ООО «Галакс», которое в дальнейшем явилось основанием для признания договора аренды Земельного участка :2102 недействительным в судебном порядке (дело А76-20112/2019).

Комиссия отмечает, что основанием для возбуждения настоящего дела явилось также обращение ООО «Галакс», которое указывало, что Администрация на неоднократные заявления Общества о проведении аукциона в отношении земельных участков (листы дела 27, 29, 31, 33, том 1) направляет письма, представляющие собой решения об отказе (листы дела 28, 30, 32, 34, том 1).

Следовательно, приведенные факты свидетельствуют о заинтересованности ООО «Галакс» на протяжении длительного времени в приобретении прав в отношении земельных участков Карталинского поселения, причем с соблюдением конкурентных процедур при их предоставлении, предусмотренных действующим законодательством.

Таким образом, действия Администрации и ИП <...> И. В. на протяжении длительного времени направлены на приобретение последним прав в отношении земельных участков Карталинского поселения, минуя конкурентные процедуры, совершая иные действия, способствующие созданию неравных условий получения таких прав, что приводит к ограничению доступа иным хозяйствующим субъектам, в том числе Заявителю, способному претендовать на получение прав на указанные участки в предусмотренном порядке на основании проведения конкурентных процедур.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке».

Согласно пункту 4 статьи Закона о защите конкуренции товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо

целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Из пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции следует, что конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Не являются доказательствами наличия конкурентных отношений исключительно сведения о видах деятельности, включенные в Единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ), поскольку хозяйствующие субъекты при выборе видов осуществляемой деятельности не связаны указанными перечнями.

Рассматриваемые действия Администрации и ИП <...> И. В. по заключению антиконкурентного соглашения привели к передаче ИП <...> И. В. прав на земельные участки в нарушение требований действующего законодательства.

В данном случае, деятельность, связанная с недвижимым имуществом, согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2014, утвержденному Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст, относится к деятельности, предусмотренной разделом 68 «Операции с недвижимым имуществом», который включает в себя, в том числе следующие коды: покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.1), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.2), операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.3), аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2).

Кроме того, основным видом деятельности ООО «Галакс», согласно Сведениям из Выписки из ЕГРЮЛ, является операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.3).

Несмотря на то, что в договорах аренды, Постановлении № 229, <...>И. В. фигурирует как физическое лицо, без указания на осуществление деятельности без образования юридического лица, <...>И. В. с 20 марта 2004 года зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, основным видом осуществляемой им деятельности является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Указанный факт также установлен Арбитражным судом Челябинской области при рассмотрении дела № А76-20112/2019.

В силу пункта 1 статьи 23 ГК РФ гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

По смыслу статей 19 и 23 ГК РФ при регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя последний при осуществлении гражданских правоотношений продолжает действовать как гражданин, приобретая и осуществляя права и обязанности под своим именем, фамилией, а также отчеством.

При этом действующим законодательством, в том числе гражданским, не предусмотрено, что индивидуальный предприниматель при осуществлении экономической или предпринимательской деятельности обязан указывать свой статус при заключении гражданских договоров.

Следовательно, отсутствие в договорах, Постановлении № 229, заявлениях <...> И. В. указания на наличие у него статуса индивидуального предпринимателя, как существенного обстоятельства, не является основанием для признания факта, что при совершении указанных действий <...>И. В. действовал исключительно как физическое лицо в пределах собственных интересов как физического лица.

При этом, по мнению Комиссии, Администрация не могла не знать об указанном.

Земельные участки являются объектами недвижимого имущества, на которых могут осуществляться любые виды деятельности.

В данном случае, Заявитель и Ответчик (ИП <...>И. В.) осуществляют аналогичные виды деятельности, как в соответствии с учредительными документами, так и в соответствии с имеющимися в материалах дела документами и не оспариваются последними.

Кроме того, рынок операций с недвижимым имуществом является открытым по составу участников, любое лицо вправе претендовать на получение прав владения и (или) пользования земельными участками.

Учитывая изложенное, в целях рассмотрения настоящего дела, продуктовыми границами рынка является рынок операций с недвижимым имуществом.

Географические границы товарного рынка: Карталинское городское поселение Карталинского муниципального района Челябинской области.

Временной интервал исследования определен периодом с 2018 года по 20 октября 2021 года.

Комиссия также считает необходимым указать, что 20 октября 2021 года от ООО «Галакс» поступило заявление об отзыве жалобы (вх. № 14818-ЭП/21), в котором Заявитель указывает, что отзывает рассматриваемую жалобу, поскольку факты, указанные в ней, не нашли свое подтверждение. ООО «Галакс» изложенные в жалобе сведения не поддерживает, а также указывает на отсутствие нарушения его прав и законных интересов, в связи с чем просит прекратить рассмотрение настоящего дела.

Вместе с тем, настоящее дело возбуждено и рассматривается по признакам нарушения антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

Порядок возбуждения и рассмотрения дел о нарушениях антимонопольного законодательства установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 № 339 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации» (далее – Регламент).

Основания для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства перечислены в части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции и пункте 3.138 Регламента. При этом, отзыв жалобы, заявления к основаниям прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства не относятся.

Таким образом, рассмотрение дела № 074/01/16-1187/2021 не может быть прекращено в связи с отзывом ООО «Галакс» своей жалобы. Ходатайство Заявителя не свидетельствует об отсутствии в действиях Администрации и ИП <...> И. В. нарушения антимонопольного законодательства, каких-либо документов и сведений в подтверждение отсутствия нарушения Заявителем, как и Ответчиками по делу не представлено, в связи с чем ходатайство ООО «Галакс» о прекращении рассмотрения настоящего дела подлежит отклонению.

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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 (пункт 2 части 1 статьи 1 Закона).

При этом, согласно пункту 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий, подлежат антимонопольному контролю, в том числе в порядке статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Проведение предусмотренных действующим законодательством конкурентных процедур при предоставлении земельных участков позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность с использованием земельных участков, способствует развитию конкуренции.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления участка конкретному лицу.

Нарушение указанного порядка предоставления прав в отношении земельных участков посягает на публичные интересы, поскольку целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение уполномоченным органом максимальной цены за объект торгов, что способствует также здоровой конкуренции, а также на права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций в сфере публично-правовых отношений при предоставлении земельных участков в целях осуществления с их использованием предпринимательской деятельности.

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаки ограничения конкуренции – сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, соглашение определяется как договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Из указанных положений следует, что для квалификации соглашения в качестве антиконкурентного антимонопольному органу необходимо установить наличие соглашения, в том числе в устной форме между органом местного самоуправления

и хозяйствующим субъектом, а также возможность воздействия данного соглашения на состояние конкуренции.

ИП <...>И. В. должен был принять все возможные меры по недопущению нарушения действующего законодательства, исследовать вопрос о возможности заключения договора аренды Земельного участка :2114 без проведения торгов на основании положений статьи 39.18 ЗК РФ, не предпринимать неоднократные действия по получению прав в отношении Земельных участков :2101, :2102, в том числе путем изменения их вида разрешенного использования, подачи заявления о предоставлении участков в пользование для размещения объектов обслуживания жилой застройки при фактическом отсутствии такого объекта и иное.

Вместе с тем, Предпринимателем не только не предприняты указанные действия, направленные на соблюдение требований действующего законодательства, но и совершены иные незаконные действия.

Таким образом, совокупность действий Администрации и ИП <...> И. В., которая привела к получению последним преимущественного права пользования Земельными участками :2101, :2102, :2114 на протяжении длительного времени в отсутствие конкурентных процедур и нормативно-правовых оснований, нарушает положения статьи 16 Закона о защите конкуренции, поскольку его заключение обусловлено интересом каждого из участников указанного соглашения, результатом указанного соглашения явилось недопущение, ограничение, устранение конкуренции, в том числе ограничение доступа иным хозяйствующим субъектам, в том числе Заявителю, способному претендовать на получение прав на указанные участки в предусмотренном порядке на основании проведения конкурентных процедур.

Комиссия также обращает внимание, что Арбитражный суд Челябинской области в рамках рассмотрения дела № А76-20112/2019 об оспаривании Договора аренды № 120, на основании заключения которого переданы права ИП <...> И. В. в отношении Земельного участка :2102, на страницах 13-14 Решения имеется ссылка на статью 16 Закона о защите конкуренции. При этом, ни Заявителем, ни антимонопольным органом в рамках судебного производства на данную норму указаний не приводилось. Данный факт может указывать, что еще в 2020 году, Арбитражный суд Челябинской области, рассматривая приведенное дело усматривал, что такие действия Администрации и ИП <...> И. В. могут представлять собой антиконкурентное соглашение.

Частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Челябинским УФАС России 20 октября 2021 года принято Заключение об обстоятельствах дела № 074/01/16-1187/2021 о нарушении антимонопольного законодательства (исх. № АК/14166/21 от 26.10.2021) (далее – Заключение) и Определение об отложении рассмотрения дела № 074/01/16-1187/2021 о нарушении антимонопольного законодательства (исх. № АК/14067/21 от 25.10.2021), в соответствии с которым лицам, участвующим в рассмотрении настоящего дела, предложено, в соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции, представить в Челябинское УФАС России, в том числе пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела № 074/01/16-1187/2021 о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании Комиссии.

Представителем ИП <...> И. В. в материалы настоящего дела представлены письменные пояснения относительно доводов, изложенных в Заключении (вх. № 16190/21 от 18.11.2021), суть которых сводится к следующему.

1. ИП <...>И. В. не согласен с выводом, указанным в Заключении, о том, что Администрацией по результатам рассмотрения заявления Предпринимателя о предоставлении земельных участков :2101 и :2102 в пользование должно было быть отказано ввиду представления неполного пакета документов. В обоснование заявленного, ИП <...>И. В. указывает, что норма Приказа № 178-П, предусматривающая возможность отказа, не является императивной, в связи с чем не обязывает Администрацию при любом несоответствии требованиям, установленным пунктами 4 и 5 Приказа № 178-П, отказывать заявителю.

2. Предприниматель отмечает, что права в отношении спорных земельных участков приобретались им не для личных целей, а с целью осуществления предпринимательской деятельности посредством строительства многоквартирного дома, обустройства соответствующей площадки, и последующей реализации квартир. Соответственно указание в договорах с Администрацией его как физического лица, без указание на то, что он является индивидуальным предпринимателем, в рассматриваемом случае не имеет принципиального значения.

3. Из письменных пояснений также следует, что ИП <...>И. В. имеет намерение благоустроить центр г. Карталы, а также обновить жилой фонд.

4. В качестве довода Предприниматель указывает, что у ООО «Галакс» отсутствует заинтересованность в использовании спорных земельных участков, что также, по мнению ИП <...> И. В., установлено Арбитражным судом Челябинской области по делу № А76-20112/2019.

5. На заседании Комиссии 18 ноября 2021 года представителем ИП <...> И.В. в качестве довода также указано, что Земельные участки :2101, :2102 являются меньшими по размеру, чем Земельный участок :1627, соответственно, их возможно использовать с учетом их расположения только для размещения объектов обслуживания жилой застройки многоквартирного дома, предполагаемого к размещению на Земельном участке :1627.

В связи с чем, иные лица лишены возможности осуществления на Земельных участках :2101, :2102 какой-либо иной деятельности.

На основании изложенного, ИП <...>И. В. считает, что производство по настоящему делу должно быть прекращено в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия, ознакомившись с доводами, изложенными ИП <...> И. В. в письменных пояснениях относительно выводов, изложенных в Заключении, считает необходимым указать следующее.

1. В соответствии с пунктом 8 Приказа № 178-П уполномоченный орган принимает решение о выдаче или об отказе в выдаче разрешения в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления и документов, указанных в пункте 5 настоящего Порядка.

Комиссия приходит к выводу, что из самого положения пункта 8 Приказа № 178-П следует обязанность Комиссии принять решение о выдаче или отказе в выдаче. Указанная норма не содержит формулировки, позволяющей органу самовольно определять принимать решение об отказе в случае его несоответствия или нет, в том числе ввиду отсутствия, например, формулировок «может», поскольку Приказ № 178-П содержит четкие основания для принятия решения об отказе.

Как уже указано ранее в настоящем Решении, в материалы дела сторонами представлены противоречивые сведения относительно полноты заявления, в связи с чем Комиссия критически отнеслась к доводу Администрации о соответствии поданного ИП <...> И. В. заявления о предоставлении в пользование Земельных участков :2101 и :2102.

2. Комиссия ни в Заключении, ни в настоящем Решении не указывает, что ИП <...> И. В. права на спорные земельные участки приобретались для личных целей, напротив, на страницах 18-19 Заключения указано, что, несмотря на то, что в договорных отношениях с Администрацией <...>И. В. фигурирует как физическое лицо, по сути, указанные договоры заключены им как Индивидуальным предпринимателем с целью осуществления именно предпринимательской деятельности. По мнению комиссии, заявленный представителем ИП <...> И. В., не только не опровергает выводы Комиссии о наличии нарушения антимонопольного законодательства, напротив, является подтверждением, поскольку содержат утверждение, что действия ИП <...> И. В. совершены с целью строительства многоквартирного дома с целью дальнейшей реализации.

3. Комиссия считает довод, заявленный ИП <...> И. В. о намерении благоустроить город, связан с предыдущим доводом и является также подтверждением приобретения прав на земельные участки для последующего извлечения прибыли при продаже квартир, в планирующемся к строительству многоквартирном доме.

Благоустройство территории не может быть рассмотрено со стороны ИП <...> И. В. как некое благотворительное действие, направленное на помощь городу, поскольку благоустройство предусматривается не на участках общего пользования, а на земельных участках, непосредственно расположенных с Земельным участком :1627, находящимся в собственности ИП <...> И. В., на котором планируется строительство многоквартирного дома. Спорные земельные участки предоставлены именно для размещения объектов обслуживания жилой застройки, благоустройство территории в непосредственной близости от строящегося жилого дома будет способствовать привлечению клиентов, повышению спроса, что направлено на извлечение ИП <...> И. В. дополнительной прибыли.

4. Несмотря на то, что ООО «Галакс» заявлено ходатайство об отзыве заявления, поданного в отношении Администрации и ИП <...> И. В., данный факт не исключает в действиях указанных лиц нарушения антимонопольного законодательства.

Кроме того, в рамках судебного производства по делу № А76-20112/2019 Арбитражным судом Челябинской области установлено не отсутствие заинтересованности ООО «Галакс» в получении Земельного участка :2102, а отсутствие законного интереса истца в оспаривании договора аренды № 120.

По мнению Комиссии, именно предоставление Администрацией на основании положений статьи 39.18 ЗК РФ Земельного участка :2102, лишило ООО «Галакс» законной возможности участвовать в законном и равноправном получении прав в отношении указанного земельного участка.

Кроме того, отсутствие заинтересованности ООО «Галакс» не может свидетельствовать об отсутствии интересов в приобретении прав на спорные земельные участки в случае их предоставления на законной конкурентной основе иных лиц.

5 . Заявленный представителем ИП <...> И. В. на заседании Комиссии 18 ноября 2021 года довод о невозможности использования Земельных участков :2101 и :2102 иными лицами, ввиду их размера, а также ввиду возможности исключительно разместить объекты обслуживания жилой застройки относительно Земельного участка :1627, не соответствует действительности.

Площадь Земельного участка :1627 составляет 270 кв. м, Земельного участка :2101 – 982 кв. м, Земельного участка :2102 – 676 кв. м. Из указанного следует, что наименьшей площадью из приведенных земельных участков обладает именно Земельный участок :1627, принадлежащий ИП <...> И. В. на праве собственности.

Кроме того, о возможности осуществления на данных участках иной деятельности свидетельствует факт неоднократного изменения вида разрешенного использования этих участков, о чем указано ранее в настоящем Решении.

Следовательно, любое лицо, заинтересованное в получение прав в отношении указанных земельных участков в законном порядке, вправе претендовать на них.

Таким образом, Комиссия оснований для прекращения рассмотрения настоящего дела не усматривает.

Иных документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в Заключении, в адрес Челябинского УФАС России, в том числе от Администрации, не поступило.

С учетом изложенного, учитывая совокупность имеющихся доказательств, в том числе систематическое поведение Администрации по предоставлению в обход конкурентных процедур прав на земельные участки ИП <...> И. В., подаче Предпринимателем заявлением о предоставлении прав на спорные земельные участки без торгов и иное, приводит Комиссию к выводу о том, что названные действия Администрации и ИП <...> И. В. были направлены на передачу последнему прав владения и пользования Земельными участками :2101, :2102, :2114 и свидетельствуют о заключении между Администрацией и ИП <...> И. В. антиконкурентного соглашения, запрещенного пунктом 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

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

Поскольку в настоящее время договор аренды в отношении Земельного участка :2114 не расторгнут, Постановление № 229, в соответствии с которым ИП <...> И.В. разрешено использовать Земельные участки :2101, :2102, не отменено, ИП <...>И. В. обладает правами на указанные участки, Комиссия считает необходимым в данной ситуации выдать Ответчикам предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48,частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение, заключенное между Администрацией и ИП <...> И.В., направленное на передачу ИП <...> И. В. прав владения и пользования Земельными участками с кадастровыми номерами 74:08:4701037:2101, 74:08:4701037:2102, 74:08:4701037:2114, расположенными на территории Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области, нарушением пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать предписание, предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

4. Иные меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность

<…>

(351) 265-93-79