

Прокуратура г. Красноярск

ул. Ладо Кецховели, 18а,

г. Красноярск, 660001

Администрация города Красноярск

ул. Карла Маркса, 93,

г. Красноярск, 660049

Департамент муниципального имущества

и земельных отношений

Администрации г. Красноярск

ул. Карла Маркса, 75, г. Красноярск, 660049

dmi@admkrsk.ru

ООО «Ник»

<...>

ООО «Дорстройпроект»

<...>

Сватко В.Е.

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 111-15-17

25 декабря 2017 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 15 декабря 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 25 декабря 2017 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии - Капсудин Е.В., заместитель руководителя управления; члены Комиссии - Дударева М.А., заместитель начальника отдела контроля органов власти; Бехтерева Т.Ю., специалист-эксперт правового отдела, рассмотрела дело № 111-15-17, возбужденное в отношении Администрации г. Красноярска (ул. Карла Маркса, 93, г. Красноярск, 660049) (далее – Администрации) по факту неисполнения предупреждения Красноярского УФАС России 03.08.2017 (исх. № 13014), выданного в целях пресечения признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившихся в издании с нарушением требований статей 11, 30, 31 ЗК РФ распоряжений: от 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв, следствием чего стало заключение договоров аренды земельного участка от 24.04.2015 № 508; от 27.02.2015 №1107-недв, от 08.05.2015 №2362-недв, следствием чего стало заключение договоров аренды земельного участка от 05.06.2015 №743; от 27.02.2015 №1106-недв, от 08.05.2015 №2364-недв, следствием чего стало заключение договоров аренды земельного участка от 05.06.2015 №741; от 27.02.2015 №1112-недв., от 08.05.2015 №2363-недв., следствием чего стало заключение договоров аренды земельного участка от 05.06.2015 №739; от 27.02.2015 №1108-недв, от 21.05.2015 №2528-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №737, что привело к нарушению прав на равный доступ хозяйствующих субъектов к получению в пользование земельных участков муниципальной (государственной) собственности, следствием чего стало (могло стать) ограничение конкуренции за право предоставления в аренду земельных участков для целей строительства.

Настоящее дело рассмотрено до перерыва 07.12.2017 с участием представителей:

- Прокуратуры г. Красноярска – юриста первого класса Гаас С.В.,

- Администрации г. Красноярска - Кривобок О.А. (доверенность <...>),

- ООО «Дорстройпроект» - Чемезова Р.В. (доверенность <...>),

- ООО «Ник» - адвоката Ломакина А.Ф. (доверенность <...>);

после перерыва 14.12.2017 с участием представителей:

- Администрации г. Красноярска - Кривобок О.А. (доверенность <...>),

- ООО «Ник» - адвоката Ломакина А.Ф. (доверенность <...>);

после перерыва 15.12.2017 с участием представителей:

- Прокуратуры г. Красноярска – юриста первого класса Гаас С.В. (<...>),

- Администрации г. Красноярска - Кривобок О.А. (доверенность <...>),

- ООО «Ник» - адвоката Ломакина А.Ф. (доверенность <...>);

в отсутствие иных лиц, участвующих в рассмотрении дела и надлежаще извещенных о его проведении,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение Прокуратуры города Красноярска (вх. № 13590 от 24.07.2017, исх. № 7/1-03-2017 от 30.06.2017) о нарушении действующего антимонопольного законодательства Администрацией города Красноярска при предоставлении муниципальной услуги по предоставлению земельных участков для использования в целях строительства надземной автостоянки для дорожной спецтехники и инженерного обеспечения (с предварительным согласованием мест размещения объектов) ООО «Ник».

Приложенная к обращению информация, анализ действующего законодательства, позволили антимонопольному органу прийти к выводу о наличии в действиях Администрации г. Красноярска признаков нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в издании с нарушением требований статей 11, 30, 31 ЗК РФ следующих распоряжений:

- от 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 24.04.2015 № 508 с ООО «Ник»;
- от 27.02.2015 №1107-недв, от 08.05.2015 №2362-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №743 с ООО «Ник»;
- от 27.02.2015 №1106-недв, от 08.05.2015 №2364-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №741 с ООО «Ник»;
- от 27.02.2015 №1112-недв., от 08.05.2015 №2363-недв., следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №739 с ООО «Ник»;
- от 27.02.2015 №1108-недв, от 21.05.2015 №2528-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №737 с ООО «Ник».

Действия администрации города Красноярска, выразившиеся в издании вышеуказанных распоряжений, привели к нарушению прав на равный доступ хозяйствующих субъектов к получению в пользование земельных участков муниципальной (государственной) собственности, следствием чего стало (могло стать) ограничение конкуренции за право предоставления в аренду земельных участков для целей строительства.

Об указанном свидетельствуют следующие обстоятельства.

03.12.2014 ООО «Ник» обратилось в Департамент градостроительства с просьбой выбрать земельный участок в целях строительства, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, площадью от 40 000 до 70 000 кв.м. и предварительно согласовать объект многоуровневой наземной автостоянки.

Согласно акту о выборе земельного участка от 22.12.2014, подготовленному департаментом градостроительства на основании заявления ООО «Ник» и решения градостроительной комиссии (протокол от 10.12.2014 №48), для проектирования и строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки выбран земельный участок площадью 44 359 кв.м., расположенный по адресу: г.Красноярск, Советский район, ул. Пограничников.

В выпуске газеты «Городские новости» от 25.12.2014 органом местного самоуправления была опубликована следующая информация: «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства здания многоуровневой наземной автостоянки по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников».

Распоряжением Администрации города Красноярска от 31.12.2014 №2740-арх ООО «Ник» предварительно согласовано место размещения объекта (многоуровневой наземной автостоянки), утвержден акт о выборе земельного участка по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул.Пограничников.

По результатам проведения кадастровых работ 19.03.2015 ООО «Ник» обратилось в адрес Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее – ДМИиЗО, Департамент) с просьбой предоставить в аренду земельный участок для строительства сроком на 6 лет, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников.

Распоряжением администрации города Красноярска от 14.04.2015 № 1962-недв ООО «Ник» на 6 лет предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400385:14 площадью 44 359 кв.м. по адресу: г.Красноярск, Советский район, в районе ул. Пограничников для строительства здания многоуровневой наземной автостоянки и инженерного обеспечения.

24.04.2015 между ДМИИЗО и ООО «Ник» заключен договор № 508 аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400385:14 сроком действия по 13.04.2021.

На основании договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного 02.06.2015 в Управлении Росреестра по Красноярскому краю (далее – Управление Росреестра), между ООО «Дорстройпроект» и ДМИИЗО заключено дополнение № 2794 от 01.07.2015 к договору аренды от 24.04.2015 № 508 о замене арендатора ООО «Ник» на ООО «Дорстройпроект».

Информационное сообщение, опубликованное в газете «Городские новости» от 25.12.2014 носит неопределенный характер, сообщает о свершившемся факте — «о выборе земельного участка», к каким-либо действиям лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, не побуждает. Сообщение не содержит сведений о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанного участка, сроках, в течении которых можно обратиться с заявлением, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями (отсутствует контактная информация, адрес, номера телефонов и т.д.)

Более того, из содержания сообщения невозможно установить точное местонахождение выбираемого земельного участка, его площадь. В сообщении отсутствуют координаты, номер кадастрового квартала, ориентиры, и т.д., по которым можно идентифицировать участок в качестве объекта предстоящего предоставления в целях выявления возможных возражений населения против размещения конкретного объекта, а также выявления иных претендентов на застройку испрашиваемого земельного участка.

Кроме того, фактический выбор земельного участка на основании акты выбора земельного участка был произведен на следующий день после публикации сообщения в газете «Городские новости», что не соответствует принципам разумности и обычаям делового оборота.

Данные факты являются безусловным нарушением порядка предоставления земельных участков, предусмотренного статьей 31 ЗК РФ.

Таким образом, основания для издания распоряжений Администрацией г. Красноярска от 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв, заключения договора аренды земельного участка 24.04.2015 № 508 , отсутствовали.

Аналогичным образом Администрацией г. Красноярска, в нарушение вышеназванных положений, ООО «Ник» предоставлены следующие земельные участки:

1) с кадастровым номером 24:50:0500377:2237 площадью 10 061 кв.м. для строительства многоуровневой наземной автостоянки и инженерного обеспечения.

28.10.2014 ООО «Ник» обратилось в Департамент градостроительства с просьбой выбрать земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, площадью от 5 000 до 15 000 кв.м и предварительно согласовать место размещение объекта многоуровневой наземной автостоянки .

Согласно акту о выборе земельного участка от 30.01.2015, подготовленному департаментом градостроительства на основании заявления ООО «Ник» и решения градостроительной комиссии (протокол от 26.11.2014 №46), для проектирования и строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки выбран земельный участок площадью 10 061 кв.м. по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича.

В выпуске газеты «Городские новости» от 04.02.2015 органом местного самоуправления была опубликована следующая информация: «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича».

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 27.02.2015 №1107-недв ООО «Ник» предварительно согласовано место размещения объекта (многоуровневой наземной автостоянки), утвержден акт о выборе земельного участка по адресу: г. Красноярск, Ленинский

район, ул. Борисевича.

По результатам проведения кадастровых работ 15.04.2015 ООО «Ник» обратилось в адрес ДМИиЗО с просьбой предоставить земельный участок для строительства сроком на 10 лет по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Борисевича.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 08.05.2015 № 2362-недв ООО «Ник» на 10 лет предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500377:2237 площадью 10 061 кв.м. по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича для строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки и инженерного обеспечения.

05.06.2015 между ДМИиЗО и ООО «Ник» заключен договор № 743 аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500377:2237 сроком действия по 07.05.2025.

На основании договора уступки прав и обязанностей, зарегистрированного Управлением Росреестра 09.07.2015, между Сватко В.Е. и ДМИиЗО заключено дополнение № 3460 от 28.07.2015 к договору аренды от 05.06.2015 № 743 о замене арендатора ООО «Ник» на Сватко В.Е.

2) с кадастровым номером 24:50:0500377:2238 площадью 10 062 кв.м для строительства многоуровневой наземной автостоянки и инженерного обеспечения.

28.10.2014 ООО «Ник» обратилось в Департамент градостроительства с просьбой выбрать земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, площадью от 5 000 до 15 000 кв.м и предварительно согласовать место размещение объекта многоуровневой наземной автостоянки.

Согласно акту о выборе земельного участка от 30.01.2015, подготовленному департаментом градостроительства на основании заявления ООО «Ник» и решения градостроительной комиссии (протокол от 26.11.2014 №46), для проектирования и строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки выбран земельный участок площадью 10 062 кв.м. по адресу: г.Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича.

В выпуске газеты «Городские новости» от 04.02.2015 органом местного самоуправления была опубликована следующая информация: «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича».

Распоряжением Администрации города Красноярска от 27.02.2015 №1106-недв ООО «Ник» предварительно согласовано место размещения объекта (многоуровневой наземной автостоянки), утвержден акт о выборе земельного участка по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича.

По результатам проведения кадастровых работ 15.04.2015 ООО «Ник» обратилось в адрес ДМИиЗО с просьбой предоставить земельный участок для строительства по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 08.05.2015 № 2364-недв ООО «Ник» на 10 лет предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500377:2238 площадью 10 062 кв.м. по адресу: г.Красноярск, Ленинский район ул. Борисевича для строительства сооружения многоуровневой наземной автостоянки и инженерного обеспечения.

05.06.2015 между ДМИиЗО и ООО «Ник» заключен договор № 741 аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500377:2238 сроком действия по 07.05.2025.

На основании договора уступки прав и обязанностей, зарегистрированного Управлением Росреестра 09.07.2015, между Сватко В.Е. и ДМИиЗО заключено дополнение № 3459 от 28.07.2015 к договору аренды от 05.06.2015 № 741 о замене арендатора ООО «Ник» на Сватко В.Е.

3) с кадастровым номером 24:50:0300309:6 площадью 6 175 кв.м для строительства парка.

11.11.2014 ООО «Ник» обратилось в Департамент градостроительства с просьбой выбрать земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская, площадью от 3 000 до 5 000 кв.м и предварительно согласовать место размещение объекта – парка (сквера).

В выпуске газеты «Городские новости» от 26.02.2015 органом местного самоуправления была опубликована следующая информация: «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего размещения парка по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская».

Согласно акту о выборе земельного участка от 27.02.2015, подготовленному департаментом градостроительства на основании заявления ООО «Ник» и решения градостроительной комиссии (протокол от 21.01.2015 №1), для размещения объекта – парк выбран земельный участок площадью 6 175 кв.м. по адресу: г.Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 27.02.2015 №1112-недв ООО «Ник» предварительно согласовано место размещения объекта (парка), утвержден акт о выборе земельного участка по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

По результатам проведения кадастровых работ 15.04.2015 ООО «Ник» обратилось в адрес ДМИИЗО с просьбой предоставить земельный участок для строительства сроком на 15 лет по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 08.05.2015 № 2363-недв ООО «Ник» на 10 лет предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300309:6 площадью 6 175 кв.м с наложением на водоохранную зону реки Качи по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская для строительства парка

05.06.2015 между ДМИИЗО и ООО «Ник» заключен договор № 739 аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300309:6 сроком действия по 07.05.2025.

На основании договора уступки прав и обязанностей № 4 от 29.06.2015 между Сватко В.Е. и ДМИИЗО заключено дополнение № 3585 от 04.08.2015 к договору аренды от 05.06.2015 № 739 о замене арендатора ООО «Ник» на Сватко В.Е.

4) с кадастровым номером 24:50:0300309:7 площадью 4 500 кв.м. для строительства парка.

11.11.2014 ООО «Ник» обратилось в Департамент градостроительства с просьбой выбрать земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская, площадью от 5 000 до 8 000 кв.м. и предварительно согласовать места размещения объекта – парка (сквера).

В выпуске газеты «Городские новости» от 26.02.2015 органом местного самоуправления была опубликована следующая информация: «Администрация города Красноярска сообщает о выборе земельного участка для предстоящего размещения парка по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская».

Согласно акту о выборе земельного участка от 27.02.2015, подготовленному департаментом градостроительства на основании заявления ООО «Ник» и решения градостроительной комиссии (протокол от 21.01.2015 №1), для размещения объекта – парка, выбран земельный участок площадью 4 500 кв.м. по адресу: г.Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 27.02.2015 №1108-недв ООО «Ник» предварительно согласовано место размещения объекта (парка), утвержден акт о выборе земельного участка по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

По результатам проведения кадастровых работ 15.04.2015 ООО «Ник» обратилось в адрес ДМИИЗО с просьбой предоставить земельный участок для строительства сроком на 15 лет по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская.

Распоряжением Администрации г. Красноярска от 21.05.2015 № 2528-недв ООО «Ник» на 10 лет

предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300309:7 площадью 4 500 кв.м (в том числе 2 058 кв.м – охранный зона инженерных сетей) по адресу: г.Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская для строительства парка.

05.06.2015 между ДМИИЗО и ООО «Ник» заключен договор № 737 аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300309:7 сроком действия по 20.05.2025.

На основании договора уступки прав и обязанностей №5 от 15.07.2015 между Сватко В.Е. и ДМИИЗО заключено дополнение № 4181 от 31.08.2015 к договору аренды от 05.06.2015 № 737 о замене арендатора ООО «Ник» на Сватко В.Е.

Учитывая вышеизложенное Красноярское УФАС России на основании [статьи 39.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» выдало Администрации г. Красноярска предупреждение от 02.08.2017 о необходимости прекращения указанного нарушения путем принятия мер, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, с этой целью Администрации г. Красноярска в пятнадцатидневный срок с момента получения настоящего предупреждения надлежало:

- отменить распоряжения Администрации города Красноярска от 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв; от 27.02.2015 №1107-недв, от 08.05.2015 №2362-недв; от 27.02.2015 №1106-недв, от 08.05.2015 №2364-недв; от 27.02.2015 №1112-недв., от 08.05.2015 №2363-недв; от 27.02.2015 №1108-недв, от 21.05.2015 №2528-недв;

- принять исчерпывающие меры, направленные на возврат имущества – земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7;

- принять исчерпывающие меры, направленные на расторжение договоров аренды: от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743; от 05.06.2015 №741; от 05.06.2015 №739; от 05.06.2015 №737.

О выполнении предупреждения Администрации г. Красноярска надлежало сообщить в Красноярское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

23.08.2017 в адрес Красноярского УФАС России от Администрации города Красноярска поступило письмо (исх. 01-6069 от 21.08.2017; вх. №15860 от 23.08.2017), из которого следует, что земельные участки были предоставлены ООО «Ник», по мнению Администрации, с соблюдением требований действующего законодательства. Таким образом, Администрацией г. Красноярска выданное предупреждение не исполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

По факту неисполнения предупреждения Красноярским УФАС России на основании приказа № 232 от 30.08.2017 было возбуждено дело № 111-15-17.

Определением от 06.09.2017 о назначении дела №111-15-17 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечена Прокуратура г. Красноярска, в качестве ответчика - Администрация г. Красноярска, в качестве заинтересованных лиц: ООО «Ник» (ИНН: 1701027549); ООО «Дорстройпроект» (ИНН: 1701044738); Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, а рассмотрение дела назначено на 02.10.2017.

Определением от 02.10.2017 к участию в рассмотрении дела №111-15-17 в качестве заинтересованного лица привлечен Сватко В.Е. (660005, г. Красноярск, ул. Краснодарская, 13-77), рассмотрение дела отложено и назначено на 08.11.2017.

Определением от 08.11.2017 об отложении рассмотрения дела № 111-15-17 о нарушении

антимонопольного законодательства, указанное дело назначено к рассмотрению на 07.12.2017.

7 декабря 2017 года в деле, в соответствии со статьей 46 ФЗ «О защите конкуренции», в деле объявлен перерыв до 14.12.2017.

14 декабря 2017 года в деле, в соответствии со статьей 46 ФЗ «О защите конкуренции», в деле объявлен перерыв до 15.12.2017

При рассмотрении дела № 111-15-17 Комиссией установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения дела, обстоятельства.

Согласно пояснениям Администрации г. Красноярска (исх. № 6/н от 28.09.2017; вх. № 18506 от 29.09.2017) сведениями о выдаче разрешений на строительство в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238; 24:50:0300309:6; 24:50:0300309:7 Департамент градостроительства не располагает.

В соответствии с предоставленными Правилами землепользования и застройки города Красноярска, утвержденными решением Красноярского городского Совета депутатов от 29.05.2007 №В-306 (далее решение № В-306), актом о выборе земельного участка (площади, трассы) для предварительного согласования места размещения объекта и выписками из протокола заседания градостроительной комиссии департамента градостроительства Управление установило следующие данные о земельных участках, до момента передачи их ООО «НИК»:

Таблица №1

Земельный участок (з/у) (адрес, кадастровый номер)	Зона, в которой расположен з/у	Проект планировки	Обременение	Характеристика з/у	Обращения лиц за период 2010-2014
г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, 24:50:0400385:14	Зона производственных предприятий III класса опасности непищевого профиля (П.2)	Не утвержден	-	Свободен от объектов капитального строительства, временных сооружений, размещены объекты инженерной инфраструктуры – сети водопровода	Не поступали
г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, 24:50:0500377:2237	Жилая многоэтажная застройка высокой плотности (Ж.5).	Не разрабатывался	Свободен от прав третьих лиц	Свободен от объектов капитального строительства	Не поступали
г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, 24:50:0500377:2238					
г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская, 24:50:0300309:6	Зона городского	Не утвержден	-	Свободен от объектов капитального строительства, инженерный сетей, временных сооружений	- в 2011 году ООО «Капелла» - в иных границах для размещения административного здания (отказ); - в 2012 году Метелев С.В. в иных границах в 2012 для

	зона городской рекреации (Р.1)				размещения торгово-складской базы (отказ)
г. Красноярск, Центральный район, ул. 2-я Брянская, 24:50:0300309:7		Не разрабатывался	-	Размещены инженерные сети, в том числе ЛЭП, свободен от капитальных и временных строений, не огорожен	- в иных границах в 2012 году Метелев С.В. для размещения торгово-складской базы (отказ)

По информации Администрации г. Красноярска (исх. б/н от 31.10.2017) документы, послужившие основаниями для отказа в предоставлении земельного участка ООО «Капелла» в иных границах для размещения административного задания в 2011 году и для отказа в предоставлении земельных участков Метелеву С.В. в иных границах для размещения торгово-складской базы в 2012 году у ДМИИЗО отсутствуют.

В период с сентября по октябрь 2017 года ДМИИЗО был проведен осмотр земельных участков с кадастровыми номерами 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238; 24:50:0300309:6; 24:50:0300309:7, из результатов которого следует следующее:

Таблица №2

Реквизиты заключения ДМИИЗО	Земельный участок (з/у) (адрес, кадастровый номер)	Землепользователь	Характеристика территории з/у	Существующие строения
№9052-ДМИИЗО от 28.09.2017	г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, 24:50:0400385:14	Не установлен	Благоустроена, ограждена, подъезд автономный	Двухэтажное здание
№9078-ДМИИЗО от 29.09.2017; №9557-ДМИИЗО от 10.10.2017;	г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, 24:50:0500377:2237	Сватко В.А.	Не огражден, подъезд автономный	Дачные дома
№9069-ДМИИЗО от 29.09.2017; №9558-ДМИИЗО от 13.10.2017;	г. Красноярск, Ленинский район, ул. Борисевича, 24:50:0500377:2238	Сватко В.А.	Не огражден, подъезд автономный	Дачные строения, сооружения детской площадки
№8971-ДМИИЗО от 27.09.2017; №9670-ДМИИЗО от 17.10.2017	г. Красноярск, Центральный район, ул. 2- я Брянская, 24:50:0300309:6	-	Не огражден	Свободен от застройки
№8969-ДМИИЗО от 27.09.2017, №9883-ДМИИЗО от 17.10.2017	г. Красноярск, Центральный район, ул. 2- я Брянская, 24:50:0300309:7	-	Не огражден, подъезд автономный	-

В настоящее время, согласно пояснениям ООО «Дорстройпроект» (исх. б/н от 26.09.2017, вх. №18380 от 27.09.2017), ведется освоение земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400385:14, участок огорожен забором, подведено электричество, построено нежилое помещение для производственных нужд.

Согласно пояснениям Администрации г. Красноярска и ДМИИЗО (исх. № б/н от 28.09.2017; исх. б/н от 31.10.2017) сведениями о выдаче разрешений на строительство в отношении земельных

участков с кадастровыми номерами 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238; 24:50:0300309:6; 24:50:0300309:7 Департамент градостроительства не располагает, договор на размещение временных сооружений на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400385:14 с департаментом социально-экономического развития не заключался.

С позицией заявителя Администрация г. Красноярск, ДМИИЗО не согласны (исх. № б/н от 28.09.2017; вх. №21013 от 08.11.2017), по причине того, что процедура предоставления земельного участка соблюдена, действующее законодательство не предъявляет требования к содержанию информационного сообщения.

Определением от 08.11.2017 в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела рассмотрения дела №111-15-17 отложено и назначено к рассмотрению на 07.12.2017.

08.11.2017 на основании статьи 48.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией было принято заключение об обстоятельствах дела № 111-15-17 лицам, участвующим в деле, было предложено представить Комиссии пояснения, доказательства и привести доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела.

От ДМИИЗО поступили письменные возражения относительно выводов Комиссии (исх.б/н от 05.12.2017), согласно которым Администрация г. Красноярск считает, что при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7 правовые нормы нарушены не были.

От лиц, участвующих в деле в материалы дела не поступило письменных возражений, относительно выводов Комиссии, содержащихся в вышеуказанном заключении.

На заседании Комиссии представителями заявителя, Администрации г. Красноярск и ООО «Дорстройпроект» поддержана позиция, изложенная в ранее представленных пояснениях.

В ходе рассмотрения дела представителем ООО «Ник» были даны устные пояснения о том, что договоры уступки прав и обязанностей по договорам аренды земельного участков от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743, от 05.06.2015 №741, от 05.06.2015 №739, от 05.06.2015 №737 общество не подписывало, указанные земельные участки осваиваются ООО «Ник».

С целью предоставления от Администрации г. Красноярск и ООО «Дорстройпроект» договоров уступки прав и обязанностей от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743, от 05.06.2015 №741, от 05.06.2015 №739, от 05.06.2015 №737, от ООО «Ник» пояснений и доказательств освоения земельных участков Комиссия в соответствии с частью 1 статьи 46 ФЗ «О защите конкуренции» объявила перерыв до 14.12.2017.

Согласно предоставленной Администрацией г. Красноярск информации (исх. б/н от 14.12.2017) 21.05.2015 между ООО «Ник» и ООО «Дорстройпроект» заключен договор б/н уступки прав и обязанностей по договору земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400385:14. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра 02.06.2015.

29.06.2015 между ООО «Ник» и Сватко В.Е. заключен договор №2 уступки прав и обязанностей по договору земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500377:2237. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра 09.07.2015.

29.06.2015 между ООО «Ник» и Сватко В.Е. заключен договор №3 уступки прав и обязанностей по договору земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500377:2238. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра 09.07.2015.

29.06.2015 между ООО «Ник» и Сватко В.Е. заключен договор №4 уступки прав и обязанностей по договору земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300309:6. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра 09.07.2015.

15.07.2015 между ООО «Ник» и Сватко В.Е. заключен договор №5 уступки прав и обязанностей по договору земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300309:7. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра 21.07.2015.

14.12.2017 Комиссией принято решение объявить перерыв до 15.12.2017 с целью изучения полученных от Администрации сведений и получения от ООО «Ник» пояснений по обстоятельства рассматриваемого дела.

На заседании Комиссии 15.12.2017 позиция сторон относительно выводов Комиссии по делу не изменилась, дополнительных документов представлено не было.

Комиссия, исследовав материалы дела, ознакомившись с позицией лиц, участвующих в деле, отмечает следующее.

Конституцией Российской Федерации (статья 8) гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно, в том числе управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного Закона, следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ) собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статьей 264 ГК РФ предусмотрено, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Согласно [пункту 1 статьи 607](#) ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих

натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов ([пункт 2 статьи 607](#) ГК РФ).

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируются Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации.

В соответствии со [ст. 2](#) Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Согласно [п. 1 ст. 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент принятия актов о предоставлении ООО «Ник» земельных участков) (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию либо с предварительным согласованием места размещения объекта, либо без предварительного согласования места размещения объекта.

[Пунктом 5 статьи 30](#) ЗК РФ определен порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, который включает в себя:

- выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном [статьей 31](#) настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными [статьей 32](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 3 статьи 31 ЗК РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Указанное требование закона обеспечивает гарантированный [Конституцией](#) Российской Федерации доступ всех граждан и юридических лиц к участию в разрешении вопросов, касающихся предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования в предпринимательской или иной экономической деятельности.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 30](#) ЗК РФ в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с [подпунктами 3 и 4](#) пункта 4 настоящей статьи, т.е. с проведением торгов.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

В случае если в ходе или после процедуры выбора участка и его оформления, но до принятия решения о его предоставлении для строительства, поступили заявки на предоставление данного участка от третьих лиц, а также в случае, если органу местного самоуправления иным способом, предусмотренным законом, стало известно о споре между несколькими лицами по

поводу использования данного земельного участка, то такое решение органом местного самоуправления может быть принято только при соблюдении принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, недопущения установления приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом.

Законодатель закрепил в части 3 статьи 31 ЗК РФ обязанность органов местного самоуправления информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Указанное требование закона призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, осуществляется путем проведения торгов по правилам [пункта 4 статьи 30](#) Кодекса. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу ([постановление](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10 по делу N A76-4758/2009).

Как было указано ранее, до публикации сообщений в газете «Городские новости» о выборе земельных участков от 25.12.2014 и от 04.02.2015 (с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238), уже были составлены акты о выборе земельного участка от 22.12.2014 и от 30.01.2015, подготовленные на основании заявлений ООО «Ник».

Кроме того, фактический выбор земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7 на основании актов выбора земельных участков от 26.02.2015 был произведен на следующий день после публикации сообщения в газете «Городские новости» (дата публикации – 26.02.2015), что не соответствует принципам разумности и обычаям делового оборота.

Комиссия также установила, что на земельные участки с кадастровыми номерами 24:50:0300309:7 и 24:50:0300309:6 ранее претендовали иные хозяйствующие субъекты: в 2011 году ООО «Капелла» в иных границах для размещения административного здания, а в 2012 году Метелев С.В. в иных границах размещения торгово-складской базы. Обоим субъектам было отказано в предоставлении земельных участков.

Таким образом, уже ранее было определено структурными подразделениями Администрации г. Красноярск о том, что земельные участки, которым впоследствии присвоены кадастровые номера: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7, будут переданы не любому хозяйствующему субъекту, а именно ООО «Ник».

Кроме того, в ходе рассмотрения дела Комиссия установила, что информационные сообщения, опубликованное в газете «Городские новости» от 25.12.2014, от 04.02.2015 и от 27.02.2015 носят неопределенный характер, сообщают о свершившемся факте — «о выборе земельного участка», к каким-либо действиям лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, не побуждают. Сообщение не содержит сведений о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанного участка, сроках, в течение которых можно обратиться с заявлением, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями (отсутствует контактная информация, адрес, номера телефонов и т.д.)

Более того, из содержания сообщений невозможно установить точное местонахождение выбираемого земельного участка, его площадь. В сообщениях отсутствуют координаты, номер кадастрового квартала, ориентиры, и т.д., по которым можно идентифицировать участок в качестве объекта предстоящего предоставления в целях выявления возможных возражений населения против размещения конкретного объекта, а также выявления иных претендентов на застройку испрашиваемого земельного участка.

Кроме того, фактический выбор земельного участка на основании акты выбора земельного участка был произведен на следующий день после публикации сообщения в газете «Городские новости», а также до публикации сообщений, что указывает на формальное выполнение ответчиком требований законодательства по информированию населения о предстоящем выборе земельного участка и отсутствие заинтересованности ответчика в выявлении круга субъектов, заинтересованных в получении земельного участка, что также не соответствует принципам разумности, справедливости и обычаям делового оборота.

Данные факты являются безусловным нарушением порядка предоставления земельных участков, предусмотренного статьей 31 ЗК РФ.

Довод ответчика – Администрации г. Красноярск о том, что земельный участок был предоставлен ООО «Ник», с соблюдением требований действующего законодательства в том числе земельного законодательства, не может быть принят во внимание с учетом вышеуказанных правовых норм, а так же ввиду следующего.

Так, в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 14 сентября 2010 г № 4224/10 указано: «предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории.

После определения участка(ков), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

По смыслу данного положения оно призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Одним из основных условий законности предоставления земельных участков на основании действующего законодательства является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления достаточно полной и достоверной информации.

Важным условием прозрачности процедуры предоставления земельных участков является информационное обеспечение. Целью установления данных норм, является обеспечение конкуренции при предоставлении прав на владение и пользование государственным (муниципальным) имуществом.

Такой подход к вопросу предоставления земельных участков для строительства высказан Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в [постановлении](#) от 14.09.2010 № 4224/10.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Исходя из системного толкования предусмотренных [статьей 31](#) ЗК РФ стадий и условий выбора

земельного участка под строительство акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования и по прошествии разумного срока реагирования на соответствующую информацию.

Ненадлежащее опубликование информации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, а также незаблаговременная публикация такой информации о предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством привело (могло привести) к ограничению прав потенциальных заявителей на получение земельного участка в аренду.

Данному положению корреспондирует позиция Конституционного суда Российской Федерации ([определение](#) от 25.11.2010 № 1549-О-О) о том, что не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; органы местного самоуправления обязаны обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Таким образом, в нарушение пункта 3 статьи 31 ЗК РФ в рассматриваемом случае имеет место ненадлежащее опубликование информации о возможном или предстоящем предоставлении участка для строительства, принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта в кратчайший срок (на второй день) после опубликования извещения о выборе земельного участка для предстоящего строительства, что привело к нарушению принципов справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления земельного участка, закрепленных в статье 11 и 30 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015).

Принятие решения Администрацией г. Красноярска о предоставлении вышеуказанных земельных участков ООО «Ник» не отвечает целям публичного информирования населения и свидетельствует о нарушении процедуры, установленной [статьей 30](#) ЗК РФ.

Статьей 29 ЗК РФ установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

В рассматриваемом деле право пользования земельными участками у ООО «Ник» возникло на основании распоряжений Администрации города Красноярска: от 14.04.2015 № 1962-недв, 08.05.2015 №2362-недв, от 08.05.2015 №2364-недв, от 08.05.2015 №2363-недв, 21.05.2015 №2528-недв о предоставлении земельных участков. Вместе с тем, основания для издания указанных распоряжений Администрацией г. Красноярска, а так же заключения договоров аренды земельного участка от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743; от 05.06.2015 №741; от 05.06.2015 №739; от 05.06.2015 №737, ввиду вышеуказанного, отсутствовали.

В ходе рассмотрения дела в соответствии с пунктом 10.8 Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 (ред. от 20.07.2016) «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2010 N 18026) проведен анализ состояния конкуренции на рынке предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом земель на территории города Красноярска (аналитический отчет от 13.10.2017).

Согласно данным аналитического отчета от 13.10.2017 временные интервалы настоящего исследования определены:

1) с 03.12.2014 (дата обращения ООО «НИК» в Департамент градостроительства с заявлением о выборе земельного участка, расположенного по адресу: Советский район, ул. Пограничников) по 13.10.2017 включительно (дата составления аналитического отчета);

2) с 28.10.2014 (дата обращения ООО «НИК» в Департамент градостроительства с заявлением о выборе земельного участка, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Борисевича) по 13.10.2017 включительно (дата составления аналитического отчета);

3) с 28.10.2015 (дата обращения ООО «НИК» в Департамент градостроительства с заявлением о выборе земельного участка, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Борисевича) по 13.10.2017 включительно (дата составления аналитического отчета);

4) с 11.11.2015 (дата обращения ООО «НИК» в Департамент градостроительства с заявлением о выборе земельного участка, расположенного по адресу: 2-я Брянская) по 13.10.2017 включительно (дата составления аналитического отчета);

5) с 11.11.2015 (дата обращения ООО «НИК» в Департамент градостроительства с заявлением о выборе земельного участка, расположенного по адресу: 2-я Брянская) по 13.10.2017 включительно (дата составления аналитического отчета).

Анализ и оценка состояния конкурентной среды на рынке предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом – земельными участками в целях строительства объектов нежилого назначения показал следующее.

На исследуемом товарном рынке под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу) предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. Таким образом, предоставление права владения и (или) пользования муниципальным имуществом – земельными участками может рассматриваться как товар.

Органом местного самоуправления города Красноярска Администрацией г. Красноярска на правах собственника муниципального имущества осуществляется правомочие по распоряжению земельными участками посредством передачи в аренды (временное владение и пользование) в целях строительства.

Предметом договоров является предоставление арендатору во временное владение и пользование муниципального имущества (земельного участка).

Так как товаром является право владения и (или) пользования земельным участком, следовательно, продавцом такого права может быть собственник – органы местного самоуправления города Красноярска (Администрация города Красноярска). В связи с тем, что в границах одного муниципального образования города Красноярска существует только один собственник муниципального имущества, то аналогов рассматриваемого товара нет.

Таким образом, Администрация г. Красноярска выступает единственным продавцом на рынке предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом на территории города Красноярска.

Учитывая, что муниципальное имущество (земельный участок) должно быть использовано для целей строительства объекта нежилого назначения на территории города Красноярска, за продуктовые границы исследуемого товарного рынка принимаются – предоставление права владения и (или) пользования муниципальным имуществом (земельными участками) на территории города Красноярска.

Таким образом, географические границы рынка предоставления права владения и (или) пользования муниципальным имуществом (земельными участками) в рассматриваемом случае определены территорией города Красноярска.

В состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, постоянно продающие (производящие) в его границах рассматриваемые услуги в пределах определенного временного интервала.

Возможность приобретения товара имеется у всех заинтересованных субъектов, осуществляющих (желающих осуществлять) деятельность на территории города Красноярска. Следовательно, потенциально имеется большое число покупателей товара, ограниченное только территориальными границами муниципального образования – города

Красноярска.

Рассматриваемые земельные участки используются для строительства и имеют особое значение как ограниченный ресурс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Из протоколов заседания градостроительной комиссии от 21.01.2015 № 1 и от 26.11.2014 №46 о выборе земельного участка для размещения парка (сквера) и предварительном согласовании места размещения объекта ООО «Ник» следует, что в период 2011-2015 в отношении земельных участков поступали обращения и иных лиц - ООО «Капелла» и Метелева С.В., что свидетельствует об экономической привлекательности такого земельного участка.

В ходе исследования рассматриваемого товарного рынка установлено наличие непреодолимого административного барьера входа на рынок. Это обусловлено тем, что распоряжаться муниципальным имуществом может только орган местного самоуправления – Администрация г. Красноярска.

Возможность приобретения товара имеется у всех заинтересованных субъектов, осуществляющих (желающих осуществлять) деятельность с использованием рассматриваемого имущества - земельных г. Красноярска, используемых в целях строительства многоуровневой наземной автопарковки, парка (сквера).

Следовательно, потенциально имеется большое число покупателей товара, ограниченное только территориальными границами поселения, на анализируемом рынке.

С учетом вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что рынок получения права владения и (или) пользования муниципальным имуществом – земельными участками на территории муниципального образования г. Красноярска является конкурентным среди покупателей данного права.

Оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на рассматриваемом рынке показала, что вследствие осуществления действий Администрацией г. Красноярска по предоставлению ООО «Ник» земельных участков с кадастровыми номерами 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7 с нарушением требований ст. 11, 30, 31 ЗК РФ, а именно в отсутствие надлежащего информирования населения о предстоящем выборе земельного участка, путем опубликования в выпусках газеты «Городские новости» от 25.12.2014, от 04.02.2015 и от 27.02.2015 информации, в которой отсутствуют необходимые сведения, а именно, о возможном обращении заинтересованных лиц с заявлением о предоставлении вышеуказанного земельного участка, сроках в течение которых можно обратиться с заявлением, а также сведений о месте обращения с вопросами и заявлениями, и в кратчайший срок с момента опубликования соответствующего извещения, могло оказать влияние на волеизъявление заинтересованных лиц при реализации прав на получение земельного участка, к созданию необоснованных преимущественных условий предоставления земельного участка «Ник», а также привело (могло привести) к ограничению конкуренции за право заключения договора аренды земельного участка в целях строительства объекта недвижимости коммерческого назначения.

На основании вышеизложенного довод Администрации г. Красноярска о том, что «действующим законодательством не предусмотрены требования к содержанию информационного сообщения» подлежит отклонению.

В ответ на доводы ООО «Ник» о том, что обществе не заключало договоры переуступки прав и обязанностей земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7, Комиссия обращает внимание, что фактическим нарушением является нарушение порядка предоставления земельных участков, предусмотренного статьей 31 ЗК РФ, что привело к нарушению прав на равный доступ хозяйствующих субъектов к получению в пользование земельных участков муниципальной (государственной) собственности. Таким образом, обстоятельства, последовавшие после неправомерного издания рассматриваемых выше предупреждений Администрацией г. Красноярска, не влияют на существо установленного Комиссией

нарушения.

В соответствии со [статьей 3](#) ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения названного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением, пресечением монополистической деятельности.

[Статья 4](#) ФЗ «О защите конкуренции» определяет конкуренцию как 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.

Признаки ограничения конкуренции приведены в [пункте 17 статьи 4](#) ФЗ «О защите конкуренции», к числу которых относится 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 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается создание дискриминационных условий.

Вред публичным правам и интересам, т.е. посягательство на правопорядок в сфере конкуренции, определяется через категории недопущения, ограничения или устранения конкуренции, либо через категорию «вред конкуренции».

Недопущение конкуренции - это такая ситуация, при которой исключается возможность конкуренции; ограничение конкуренции - когда существенно снижается возможность конкуренции, устранение конкуренции - когда устраняется ее возможность, вплоть до нуля.

Согласно данной правовой позиции федеральным органам исполнительной власти запрещается совершать любые действия, следствием которых является ограничение прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, а также создание неравных (дискриминационных) условий деятельности для субъектов товарного рынка. При этом нормативно установленный запрет федеральным и муниципальным органам исполнительной власти адресован в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Введение ограничения прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров, создание дискриминационных условий деятельности на соответствующем товарном рынке оказывает влияние на состояние конкурентной среды и, соответственно, способно повлечь негативные последствия в виде ограничения, недопущения либо устранения конкуренции.

Ввиду указанного, Администрация г. Красноярска допустила нарушение части 1 и статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в издании с нарушением требований статей 11, 30, 31

ЗК РФ распоряжений:

- от 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 24.04.2015 № 508;
- от 27.02.2015 №1107-недв, от 08.05.2015 №2362-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №743;
- от 27.02.2015 №1106-недв, от 08.05.2015 №2364-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №741;
- от 27.02.2015 №1112-недв., от 08.05.2015 №2363-недв., следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №739;
- от 27.02.2015 №1108-недв, от 21.05.2015 №2528-недв, следствием чего стало заключение договора аренды земельного участка от 05.06.2015 №737,

что привело к нарушению прав на равный доступ хозяйствующих субъектов к получению в пользование земельных участков муниципальной (государственной) собственности, следствием чего стало (могло стать) ограничение конкуренции за право предоставления в аренду земельных участков для целей строительства, создание необоснованных преимуществ ООО «Ник».

В соответствии с вышеизложенным, ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами были неправомерно переданы посредством издания вышеуказанных распоряжений Администрации г. Красноярска ООО «Ник» (а в дальнейшей на основании договоров переуступки прав и обязанностей переданы ООО «Ник» иным хозяйствующим субъектам - ООО «Дорстройпроект» и Сватко В.Е.), Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Администрации г. Красноярска обязательного для исполнения предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Вместе с тем, действия должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц органов или организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее- КоАП).

В соответствии с изложенным, руководствуясь статьями 15, 23, 39, 39.1, 41, 49, 50 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию нарушившей часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части издания распоряжений: 31.12.2014 №2740-арх, от 14.04.2015 № 1962-недв; от 27.02.2015 №1107-недв, от 08.05.2015 №2362-недв; от 27.02.2015 №1106-недв, от 08.05.2015 №2364-недв; 27.02.2015 №1112-недв., от 08.05.2015 №2363-недв; 27.02.2015 №1108-недв, от 21.05.2015 №2528-недв с нарушением требований статей 11, 30, 31 ЗК РФ, следствием чего стало неправомерное заключение договоров аренды земельных участков от 24.04.2015 № 508 с ООО «Ник» (дополнение № 2794 от 01.07.2015 о замене арендатора на ООО «Дорстройпроект»); от 05.06.2015 №743 с ООО «Ник» (дополнение № 3460 от 28.07.2015 о замене арендатора на Сватко В.Е.), от 05.06.2015 №741 с ООО «Ник» (дополнение № 3459 от 28.07.2015 о замене арендатора на Сватко В.Е.), от 05.06.2015 №739 с ООО «Ник» (дополнение № 3585 от 04.08.2015 о замене арендатора на Сватко В.Е.), от 05.06.2015 №737 с ООО «Ник» (дополнение № 4181 от 31.08.2015 о замене арендатора на Сватко В.Е.), что привело к нарушению прав на равный доступ хозяйствующих субъектов к получению в пользование земельных участков муниципальной

(государственной) собственности, следствием чего стало (могло стать) ограничение конкуренции за право предоставления в аренду земельных участков для целей строительства, создание необоснованных преимуществ ООО «Ник», что свидетельствует о нарушении публичного порядка, обеспечивающего конкуренцию.

2. В целях защиты гражданских прав, публичного порядка, обеспечивающего конкуренцию, выдать Администрации предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, с этой целью Администрации надлежит:

- отменить распоряжения Администрации города Красноярска от 14.04.2015 № 1962-недв, от 31.12.2014 №2740-арх; от 08.05.2015 №2362-недв, от 27.02.2015 №1107-недв; от 08.05.2015 №2364-недв, от 27.02.2015 №1106-недв; от 08.05.2015 №2363-недв., от 27.02.2015 №1112-недв; от 21.05.2015 №2528-недв, от 27.02.2015 №1108-недв;

- принять исчерпывающие меры, направленные на возврат имущества – земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7;

- принять исчерпывающие меры, направленные на расторжение договоров аренды от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743, от 05.06.2015 №741, от 05.06.2015 №739, от 05.06.2015 №737.

3. Передать материалы дела № 111-15-17 уполномоченному должностному лицу Красноярского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных должностных лиц Администрации города Красноярска к административной ответственности по статье 14.9 КоАП.

Председатель Комиссии

Е.В. Капсудин

Члены Комиссии

М.А. Дударева

Т.Ю. Бехтерева

Администрация города Красноярска
ул. Карла Маркса, 93, г. Красноярск,
660049

ПРЕДПИСАНИЕ № 111-15-17

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий,
направленных на обеспечение конкуренции

25 декабря 2017 года

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного

законодательства в составе: председатель Комиссии – Капсудин Е.В., заместитель руководителя управления; члены Комиссии – Дударева М.А., заместитель начальника отдела контроля органов власти; Бехтерева Т.Ю.. специалист-эксперт правового отдела, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 25 декабря 2017 года по делу № 111-15-17 о нарушении Администрацией города Красноярск части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Красноярск в срок до 26 февраля 2018 года :

- отменить распоряжения Администрации города Красноярск от 14.04.2015 № 1962-недв, от 31.12.2014 №2740-арх; от 08.05.2015 №2362-недв, от 27.02.2015 №1107-недв; от 08.05.2015 №2364-недв, от 27.02.2015 №1106-недв; от 08.05.2015 №2363-недв., от 27.02.2015 №1112-недв; от 21.05.2015 №2528-недв, от 27.02.2015 №1108-недв;

- принять исчерпывающие меры, направленные на возврат имущества – земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0400385:14, 24:50:0500377:2237, 24:50:0500377:2238, 24:50:0300309:6, 24:50:0300309:7;

- принять исчерпывающие меры, направленные на расторжение договоров аренды от 24.04.2015 № 508; от 05.06.2015 №743, от 05.06.2015 №741, от 05.06.2015 №739, от 05.06.2015 №737.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России в течение 5 дней по истечении установленного срока исполнения предписания.

Предписание может быть обжаловано в порядке, установленном статьями 23 и 52 Федерального закона «О защите конкуренции».

Примечание: за невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Е.В. Капсудин

Члены Комиссии

М.А. Дударева

Т.Ю. Бехтерева