

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной  
службы**

**по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008

тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82

e-mail: to02@fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

**Заявитель:**

Прокуратуры  
Кушнаренковского района  
Республики Башкортостан

«...»

**Ответчики:**

Администрация  
муниципального района  
Кушнаренковский район РБ

«...»

Администрация сельского  
поселения  
Старокамышлинский  
сельсовет муниципальный  
район Кушнаренковский район  
РБ

«...»

ООО «...»

«...»

Комитет по управлению  
собственностью министерства  
земельных и имущественных  
отношений Республики

Башкортостан по  
Кушнаренковскому району

«...»

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу №002/01/16-195/2021**

Резолютивная часть решения оглашена: 01.07.2021

В полном объеме решение изготовлено: 01.07.2021  
Д. 95

г. Уфа, ул. Пушкина,

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

### **председателя комиссии:**

«...»

,

### **ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:**

«...»

;

«...»

,

### **В присутствии представителей:**

«...»

;

«...»

;

«...»

;

«...»

,

рассмотрев материалы дела №002/01/16-195/2021, возбужденного приказом № 29 от 12.02.2021 года в отношении администрации муниципального района Кушнаренковский район РБ (ИНН 0234005290, 452230, Республика Башкортостан, с. Кушнаренково, ул. Октябрьская, 69), администрации сельского поселения Старокамышлинский сельсовет муниципальный район Кушнаренковский район РБ (ИНН 0234005357, Респ. Башкортостан, Кушнаренковский р-н, с. Старые Камышлы, ул. Центральная, д. 54, 452253), ООО «...», Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району (ИНН 0234002797, 452230, Республика Башкортостан с.Кушнаренково, ул.Садовая, 19) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения, которое было направлено на ограничение доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранение с него хозяйствующих субъектов, ограничение конкуренции и создание преимущественных условий конкретному хозяйствующему субъекту, руководствуясь частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

В силу ст.16 Закона о защите конкуренции установленный данной нормой запрет ориентирован на органы публичной власти и распространяется на акты и действия указанных органов в публичной сфере. Данный запрет преследует цель предотвращения административного влияния органов власти на конкурентную среду с помощью административных, властных полномочий, в том числе путем соглашений с хозяйствующими субъектами.

По смыслу ст.16 Закона о защите конкуренции в предмет

доказывания по делу о нарушении антимонопольного законодательства входит установление следующих обстоятельств: обстоятельства заключения антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами и государственными органами, то есть достижения соответствующей письменной или устной договоренности.

Такая договоренность характеризуется следующими признаками: принятие на себя каждой из сторон соглашения обязанности совершать определенные действия или воздерживаться от их совершения, наличие в соглашении плана (сценария) поведения его участников, что позволяет одному участнику соглашения с высокой точностью прогнозировать поведение других. Обстоятельства наличия соответствующих антиконкурентных последствий, которые выражаются в том, что заключенное соглашение приводит к ограничению доступа на товарные рынки и устранению с них хозяйствующих субъектов.

Под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите 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.

Управлением в рамках рассмотрения материалов проверки направлены запросы документов и сведений. По результатам представленных сведений отделом контроля органов власти Управления установлено следующее.

В соответствии со ст.ст. 50-51 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципальных образований самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в

соответствии с ними нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления. Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или 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. Доходы от использования муниципального имущества поступают в местные бюджеты.

Согласно подпункту 3 п. 1 ст. 4 Устава МР Кушнаренковский район РБ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района относится к вопросам местного значения администрации МР Кушнаренковский район РБ.

03.06.2019 по результатам аукциона, между администрацией МР Кушнаренковский район и ООО «...»

заключен договор аренды №24, согласно которому на основании Протокола №22 от 29.05.2019 года рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению №230419/0411764/01, где ООО «...» приняло в аренду земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1 452 774 кв.м, расположенного по адресу: РБ Кушнаренковский район, с/с Старокамышлинский, возле с.Превушино.

Срок действия договора аренды установлен с 03.06.2019 по 02.06.2024.

Ежегодный размер арендной платы составил 120 725,52 руб.

Согласно п. 2 ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены случаи продажи земельных участков без проведения торгов.

Согласно подпункту 9 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Статьёй 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для Индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно п. 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося, в государственной или муниципальной собственности, в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьёй 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 7 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если он предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Согласно п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа (в данном случае администрации муниципального района) рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135 в отношении объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иной не установлено законодательством Российской Федерации.

06.09.2019 ООО «Ц...» составлен отчет №220-19 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, где заказчиком выступало – ООО «...». Согласно отчету №220-19 рыночная стоимость составила 5 133 000,00 руб.

24.09.2019 ООО «...» в лице директора «...» направило письмо в адрес администрации МР Кушнаренковский район о предоставлении в собственность за плату земельный участок с кадастровым номером 02:36:140501:163 по цене в 5 133 000,00 руб., определённой в оценочной стоимости земельного участка №220-19 от 06.09.2019

Однако, не смотря на обременение земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, 24.09.2019 Совет сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район принял решение №206 одобрить и вынести на публичные слушания проект решения Совета сельского поселения» Об утверждении генерального плана сельского поселения

Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район РБ».

25.09.2019 на заседании комиссии по организации муниципального контроля за использованием и охраной земель на территории МР Кушнаренковский район, рассмотрев заявления было решено о согласовании о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, находящегося в аренде согласно договору №24 от 03.06.2019.

01.10.2019 ООО «...» в лице директора направило письмо в администрацию МР Кушнаренковский район о расторжении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163.

В силу ч.1 ст.39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

02.10.2019 на заседании комиссии по организации муниципального контроля за использованием и охраной земель на территории МР Кушнаренковский район, рассмотрев заявления было решено о согласовании о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 по оценочной стоимости, заказанной ООО «...» 5 133 тыс. руб. путем проведения аукциона, тогда как кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 14.03.2018 г.) составленная ООО «ЦС...» составила 8 048 367,96 руб. (5 ,54 руб. за кв.м).

Постановлением главы администрации МР Кушнаренковский район от 16.10.2019 №1518 принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, с разрешенным видом использования - для ведения сельскохозяйственного производства, по цене 5 133 000 руб., расположенного в границах сельского поселения, несмотря на то, что данный земельный участок находится в аренде.

Согласно объяснениям Гизатуллина Р.Р. - главы администрации МР Кушнаренковский район ст следователю «...», установлено, что необходимость в продаже данного земельного участка была в пополнении бюджета района для закрытия дефицита бюджета.

17.10.2019 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Комитетом по управлению

собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району размещено извещение о проведении 20.11.2019 открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163.

24.10.2019 между Администрацией МР Кушнаренковский район и ООО «...» заключено соглашение №53 о расторжении договора аренды №24 от 03.06.2019 земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1 452 774 кв.м., с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Согласно акту приема передачи земельного участка, в тот же день общество передало, а администрация МР приняло указанный земельный участок.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 18.11.2019 №60 ООО «...» признан единственным участником аукциона, в связи с чем, с ним

29.11.2019 заключен договор № 14 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1452 774 кв.м., по цене 5 133 000 руб., с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

В силу ст.448 Гражданского кодекса условия договора, заключенного по результатам торгов, могут быть изменены сторонами, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное изменение для определения цены на торгах.

Категория земель в данном случае является существенным условием торгов, влияющим на стоимость предмета торгов, количество и состав участников.

Согласно ст.42 Земельного кодекса собственники земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами

05.12.2019 ООО «...» зарегистрировала право собственности на земельный участок.

В силу ч. 11 ст.85 Земельного кодекса земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного

производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

В силу п.3 ч.1 ст.7 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов.

В силу ч.1 ст.8 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Согласно п.20 ч.1 ст.3 Устава СП Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район РБ к вопросам местного назначения относятся в том числе: утверждение генеральных планов Сельского поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов Сельского поселения документации по планировке территории, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Сельского поселения, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

05.12.2019 несмотря на обязанность использовать земельный участок по целевому назначению, находящийся в собственности, от представителя ООО «...» в адрес главы СП Старокамышлинский сельсовет поступило заявление о назначении публичных слушаний по вопросу передачи из земель сельскохозяйственного использования земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1 452 774 кв.м., расположенного по адресу: РБ Кушнаренковский район, с/с Старокамышлинский, возле с.Превушино в категорию земли населенного пункта.

Согласно имеющимся в материалах дела документам, ООО «...» планировала на земельном участке 02:36:140501:163 строительство

спортивно-оздоровительной базы отдыха со следующими строениями: администрация, кафе, коммунальная зона, гостиничные дома, контрольно пропускной пункт, автостоянка.

Из акта опроса, проведенного «...» в отношении «...», представителя ООО «...» установлено, что в следствии обращения в июле 2019 года «...» (учредитель ООО «...») с вопросом содействия приобретения в собственность земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, который находится в аренде у ООО «...» для возможности строительства в границах земельного участка объектов отдыха (туристической базы) был осуществлен визит в администрацию МР Кушнаренковский район РБ, а именно к юристу «...», который сообщил, что вопрос перевода категории земельного участка требует обязательного согласования с главой администрации района Гизатуллиным Р.Р.

В состоявшейся беседе, Гизатуллин Р.Р. сообщил, что развитие туризма в муниципальном районе является важной задачей, и Гизатуллин Р.Р. готов поддержать ООО «...» в решении о строительстве объектов туризма (база отдыха на озере Аракуль). Вместе с тем, Гизатуллин Р.Р. сообщил, что перевод земельного участка из одной категории в другую требует приобретения земельного участка в собственность и предложил приобрести земельный участок с торгов, а в последствии посодействовать в изменении категории земельного участка.

Также из данного акта опроса установлено, что арендатором ООО «...», в последствии собственником земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 по целевому назначению – для ведения сельскохозяйственного производства не использовался, ООО «...» было принято решение об его предполагаемом использовании для строительства туристической базы.

Главе администрации МР Кушнаренковский район было известно, что земельный участок с разрешенным видом использования для ведения сельскохозяйственного производства планируется ООО «...» к приобретению для строительства туристической базы и воспринимался как объект заинтересованности инвесторов.

Кроме того, рыночная оценка стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 производилась за счет ООО «...» по указанию «...» (начальника правового управления администрации муниципального района) для экономии денежных средств муниципалитета.

Из акта опроса, проведенного «...» в отношении «...» (в период с 11.03.2014 по 29.11.2019 работала в «...» КУС МЗИО РБ по Кушнаренковскому району) установлено, «А...» (в период осуществления отчуждения земельного участка работала на должности и.о. председателя комитета-начальника отдела КУС) в период работы в КУС вопросами предоставления и оформления земельных участков не занималась, соответствующими компетенциями она не обладала. По многим вопросам она обращалась за помощью к подчиненным. В связи с профессиональной неуверенностью, все вопросы использования земельного имущества разрешала только при наличии соответствующей санкции юриста, а впоследствии начальника правового управления администрации муниципального района «Д...», который давал ей личные указания по поводу того, как ей действовать в той или иной ситуации.

«А...», несмотря на то, что часто указания «Д...» противоречили положениям земельного законодательства, оказывала на подчиненных постоянное психологическое давление с той целью, чтобы подчиненные подготавливали документы с теми формулировками, которые обозначались «Д...» В любой ситуации противоречия, «А...» угрожала проведением служебного разбирательства, назначением дисциплинарного наказания и осуществлением мер материального дестимулирования (лишением премиальных выплат). Кроме того, с ее подачи сотрудники КУС подвергались постоянному давлению со стороны «Д...» Подчиненные «А...», несмотря на отсутствие подчиненности «Д...», были вынуждены писать объяснительные записки, которые бы свидетельствовали о наличии в действиях подчиненных «А...» вины.

Данный аукцион проводился по постановлению № 1518 от 16.10.2019 главы администрации муниципального района Гизатуллина Руслана Ринатовича. Постановление согласовывалось управляющим делами администрации муниципального района «...», заместителем главы администрации муниципального района «...», исполняющим обязанности председателя комитета- начальником КУС «...», начальником правового управления администрации муниципального района «...»

«А...» была информирована, что земельный участок с кадастровым номером 02:36:140501:163 площадью 1452774 кв. м., расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, Старокамышлинский сельсовет, возле с. Первушино с разрешенным

видом использования - для ведения сельскохозяйственного производства, не может быть предметом аукциона по продаже земельного участка на основании пп. 7 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) (далее - ЗК РФ), так как на момент организации аукциона он находился в аренде у ООО «...», а также не может быть предоставлен в собственность, так как на основании п.2 ст. 39.1 ЗК РФ, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается.

Согласно пункту 20 части 1 статьи 14, части 1 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" утверждение генерального плана поселения относится к вопросам местного значения поселения, по которым принимаются муниципальные правовые акты.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 8 Земельного кодекса перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Согласно пункту 1 статьи 84 Земельного кодекса установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования.

Документом территориального планирования муниципального образования является генеральный план поселения, утверждаемый представительным органом местного самоуправления поселения (пункт 1 части 1 статьи 8, пункт 2 части 1 статьи 18, часть 1 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок подготовки и утверждения генерального плана поселения, а также внесения в него изменений определен нормами градостроительного и земельного законодательства.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса

проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение, в случае, если предусматривается в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Необходимыми приложениями к проекту генерального плана являются протоколы публичных слушаний по указанным проектам и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Генеральный план утверждается представительным органом местного самоуправления и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения.

2020. Администрацией сельского поселения проведены публичные слушания по изменению вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 02:36:140501:163 с общей площадью 1452774 кв.м., 02:36:140602:816 с общей площадью 14 га, расположенных вблизи с.Первушино из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенного пункта.

Согласно протоколу публичных слушаний от 11.01.2019 г., представитель ООО «...» присутствующих ознакомил с проектом зонирования земельных участков, схемой современного использования территории, схемой планировочной организации территории с кадастровым номером 02:36:140602:816, концепцией планировки садового сообщества и базы отдыха на земельном участке 02:36:140501:163. Озвучил цели создания зоны отдыха, планы и перспективы дальнейшего взаимного сотрудничества. Информировал о том, что ООО «...» готова оказать помощь в решении социально значимых проблем села Первушино.

По результатам публичных слушаний принято заключение об отказе изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 с общей площадью 1452774 кв.м., расположенного вблизи с.Первушино из земель

сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенного пункта.

Несмотря на отказ населения, глава сельского поселения 12.02.2020 обратился к архитектору администрации МР Кушнаренковский район за разъяснением возможности изменения категории назначения земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 и последующего его включения в границы населенного пункта с. Первушино путем изменения черты населенного пункта.

Согласно ответу архитектора администрации МР Кушнаренковский район от 19.02.2020 № 01-21/32 Совет сельского поселения может изменить разрешенное использование в пользу ООО «...», изменение вида разрешенного использования и дальнейшее его включения в черту населенного пункта возможно лишь при наличии согласия Министерства сельского хозяйства.

05.03.2020 Советом сельского поселения принято решение № 239 об отказе в удовлетворении ходатайства ООО «...».

Из акта опроса, проведенного «...» в отношении «...» – депутата Совета сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район РБ установлено, что после проведения заседания, в ходе встречи с главой администрации Сельского поселения Галиевым Р.А. было сообщено, что вопрос с переводом указанного земельного участка будет обсуждаться вновь, так как глава администрации МР Кушнаренковский район РБ Гизатуллин Р.Р. был не доволен принятым решением об отказе и обещал не осуществлять поддержку сельского поселения в ремонте местного водопровода, пока вопрос перевода земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 не будет решен положительным образом.

Из объяснений «...», директора ООО ««Ц...»» «...» установлено, что представитель ООО «...»«...» обратился по вопросу проведения оценки земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 площадью 1452774 кв. м., с разрешенным видом использования - для ведения сельскохозяйственного производства. Оценка было произведена исходя из того, что земельный участок приобретается в собственность исходя из того, что он находится в аренде не менее 3-х лет. Об аукционе не было известно. Также пояснено, что при проведении аукциона заказчиком проведения оценки рыночной стоимости должна быть администрация муниципального района, а

не ООО «...».

Из объяснений «...», СОТРУДНИКА Минземимущества РБ «...» установлено, что земельный участок с кадастровым номером 02:36:140501:163 не мог выступать в качестве предмета аукциона по продаже земельного участка на основании пп.7 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, так как на момент организации аукциона он находился в аренде у ООО «...». Кроме того проведение рыночной оценки возлагается на уполномоченный орган, а не на заявителя, для устранения предвзятого характера проведения оценки и соблюдения норм антимонопольного законодательства.

Должностное лицо территориального подразделения МЗИО РБ было обязано отказать в проведении аукциона на основании пп.7 п.8 ст.39.11 ЗК РФ.

Также указано, что сделка по продаже земельного участка с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования не может быть привлечением инвестиций.

Таким образом, вышеуказанная незаконная схема, которая реализовывалась при участии Администрации МР Кушнаренковский район РБ, Администрации сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району и их отдельных должностных лиц, ООО «...», направленная на отчуждение из государственной собственности в пользу данного общества земельного участка, с кадастровым номером 02:36:140501:163 и могла создать условия ограничения права иных предпринимателей, на выкуп земельного участка с измененным видом разрешенного использования после включения данного земельного участка в черту населенного пункта по рыночной стоимости.

Из пояснений главы сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район Галиева Р.А. установлено, что Администрация МР Кушнаренковский район в мае 2019 года земельный участок, с кадастровым номером 02:36:140501:163 был передан в аренду ООО «...», а ноябре 2019 объявлен аукцион. О данных сделках администрация сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район не была проинформирована.

Галиев Р.А. поясняет, что указанный земельный участок был реализован по заниженной стоимости, отличной от кадастровой стоимости, несмотря на то, что земельный участок должен был быть в аренде не менее 3-х лет.

После проведения сделок, Администрация МР Кушнаренковский район оказывало давление по вопросу проведения срочных публичных слушаний о переводе указанного земельного участка из категорий сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов. 11.01.2020 публичные слушания были проведены, в котором участники слушания отказались от изменения категория земельного участка.

После чего Гизатуллин Р.Р. продолжил оказывать давление по вопросу проведения повторных публичных слушаний.

Из письменного пояснения Министерства земельных и имущественных отношений РБ (исх.НП-09-1/9436 от 02.07.21) установлено, что в соответствии с приказом Минземимущества РБ от 25.12.2020г. № 1991 «О реорганизации территориальных органов путем присоединения к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан» проведены следующие этапы реорганизации:

1. 13.01.2021г. была внесена запись в ЕГРЮЛ о начале процедуры реорганизации;
2. 27.01.2021г. первая публикация в журнале «Налоговый вестник»;
3. 03.03.2021г. вторая публикация в журнале «Налоговый вестник».

В настоящее время в сведениях ЕГРН не внесена запись о прекращении деятельности Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Кушнаренковскому району поскольку не завершены передаточные мероприятия находящихся на балансе имущества (автомобилей, здания, оргтехники).

Таким образом, Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Кушнаренковскому району является действующим самостоятельным юридическим лицом.

Дополнительно сообщено, что решением Совета муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан от

12.02.2021 №87 решение от 31.01.2020 №341 «Об утверждении Соглашения о взаимодействии Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Кушнаренковскому району с Администрацией муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан по вопросам управления и распоряжения имуществом» отменено, соглашения о взаимодействии расторгнуто.

Исходя из вышеуказанного, совершенные действия со стороны Администрации МР Кушнаренковский район РБ, Администрации сельского поселения Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району и их отдельных должностных лиц, ООО «...», а именно: заключение и расторжение договоров аренды в короткие сроки, принятия муниципальных актов о продаже земельного участка, путем проведения аукциона, навязывание населению решения вопроса по изменению категории назначения земельного участка путем инициирования с нарушениями действующего законодательства повторных публичных слушаний подтверждают наличие нарушения антимонопольного законодательства.

Администрация МР Кушнаренковский район РБ, Сельское поселение Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район, Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району как сособственники земельного имущества имели возможность на самостоятельное инициирование изменения категории назначения земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 и последующего его включения в границы населенного пункта с. Первушино путем изменения черты населенного пункта, что ими сделано не было.

Следует отметить, что при самостоятельном намерении Администрации МР Кушнаренковский район РБ, сельским поселением Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району изменения категории назначения земельного участка с «сельскохозяйственного назначения» и разрешенным видом использования - для ведения сельскохозяйственного производства на категории назначения

земельного участка «земли населенных пунктов» кадастровая стоимость данного земельного участка увеличилась бы и при продаже конкурентными способами привело бы к увеличению бюджета.

Оценив все имеющиеся доказательства, можно прийти к выводу, что материалами дела подтверждается наличие признаков заключения между Администрацией МР Кушнаренковский район РБ, сельским поселением Старокамышлинский сельсовет МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району, ООО «...» антиконкурентного соглашения, которое было направлено на ограничение доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов, ограничение конкуренции и создание преимущественных условий конкретному хозяйствующему субъекту.

Реализация сторонами указанного выше соглашения схемы поведения, рассмотренной в рамках настоящего дела, привела или могла привести к устранению состязательности и добросовестной конкуренции.

Материалами дела подтверждается причинно-следственная связь между действиями Администрации МР Кушнаренковский район РБ, Старокамышлинского сельсовета МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району, ООО «...» и угрозой наступления вышеперечисленных негативных антиконкурентных последствий.

Кроме того, ООО «...» нанесен ущерб при участии в антиконкурентном соглашении по отчуждению земельного участка из муниципальной собственности.

При определении понятия "доход", использованного законодателем при характеристике альтернативного ущерба последствия ограничения конкуренции может быть использована позиция Верховного Суда РФ, изложенная в Постановлении Пленума от 18 ноября 2004 г. N 23 "О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве" (с изменениями, внесенными Постановлениями Пленума от 23 декабря 2010 г. N 31 и от 7 июля 2015 г. N 32).

Так, предпринимательская деятельность, в соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации - это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. При этом, хозяйствующим субъектом, в соответствии со ст. 4 Закона о защите конкуренции антимонопольного законодательства, является 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.

Таким образом, антиконкурентную деятельность соглашения, направленную против добросовестной конкуренции можно признать разновидностью незаконной предпринимательской деятельности.

В соответствии с пунктом 12 указанного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации под доходом применительно к ст. 171 УК РФ "Незаконное предпринимательство" следует понимать выручку от реализации товаров (работ, услуг) за период осуществления предпринимательской деятельности без вычета произведенных лицом расходов. Согласно пункту 13 Постановления при исчислении размера дохода, полученного организованной группой лиц, следует исходить из общей суммы дохода, извлеченного всеми ее участниками.

Из материалов дела следует, что цена продажи земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 была на основании отчета №220-19 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, где заказчиком выступало – ООО «...».

Установлено, что определенная 14.03.2018 кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 8 048 367,96 рублей.

Таким образом, по результатам торгов ООО «...» нанесен ущерб бюджету муниципального образования на сумму 2 915 367,96 рублей.

Должностным лицом в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции подготовлен аналитический отчет по результатам состояния конкуренции.

По результатам исследования состояния конкуренции при проведении закупочной процедуры на право заключение договора по продаже земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1452 774 кв.м., по цене 5 133 000 руб., с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства установлено следующее:

1) Временным интервалом исследования при рассмотрении настоящего дела следует считать период с даты публикации извещения о проведении рассматриваемого конкурса до даты подведения итогов.

Извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501 опубликовано на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 17.10.2019.

17.10.2019 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району размещено извещение о проведении 20.11.2019 открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501

29.11.2019 заключен договор № 14 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1452 774 кв.м., по цене 5 133 000 руб., с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

На основании изложенного, временным интервалом исследования конкуренции при рассмотрении настоящего дела является период с 17.10.2019 по настоящее время.

2) Продуктовые границы товарного рынка определены исходя из предмета соглашения, заключенного между Республики Башкортостан, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства - объекты недвижимости, расположенные на территории Кушнаренковского района Республики Башкортостан.

3) Географическими границами товарного рынка является территория Кушнаренковского района Республики Башкортостан.

Аналитический отчет по результатам исследования состояния конкуренции от 31 мая 2021 г. приобщен к материалам дела №002/01/16-195/2021.

Анализ вышеназванного позволяет сделать вывод, что соглашения, которые приводят или могут привести к ограничению доступа на товарный рынок сборно-световых конструкций на территории РФ и на рынке сборки и монтаж сборных конструкций на территории РФ могут быть совершены как в письменной, так и в устной форме. Сама возможность заключения соглашения между хозяйствующими субъектами, если такое соглашение приводит или может привести к ограничению конкуренции, рассматривается законодателем как общественно опасное деяние, имеющее квалифицирующее значение для констатации факта нарушения антимонопольного законодательства. Наличие или угроза наступления негативных последствий в результате заключения такого соглашения презюмируется и не требует отдельного доказывания.

Должностным лицом в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции подготовлен аналитический отчет по результатам состояния конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции 03.06.2021 Комиссией принято заключение об обстоятельствах дела и рассмотрение дело было отложено на 01.07.2021.

В соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району, Администрация МР Кушнаренковский район РБ, ООО «...» направили письменные возражения на заключение об обстоятельствах дела от 03.06.2021.

В своем отзыве (вх.№9822 от 15.06.2021) Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району возражает относительно доводов, описанных в заключении об обстоятельствах дела по опросу, проведенного «...». в отношении «...» (в период с 11.03.2014 по 29.11.2019 работала в «...» КУС МЗИО РБ по Кушнаренковскому району). Так Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району в своем возражении не соглашается с описанными в опросе доводами, также указывает, что определением было отказано о замене ответчика.

Комиссия считает данное возражение необоснованным в связи со следующим.

Ввиду наличия в материалах дела помимо опроса «...» иных фактов и доказательств о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в отношении ответчиков по данному делу, выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения, указанный довод на исход дела не повлиял

В своем отзыве (вх.№9822 от 15.06.2021) Администрации МР Кушнаренковский район РБ возражает относительно доводов, описанных в заключении об обстоятельствах дела по опросу, проведенного «...» в отношении «...», представителя ООО «...». Администрации МР Кушнаренковский район РБ в своем возражении не соглашается с описанными в опросе доводами, также указывает, что подготовкой аукционной документации занимался КУС Минземимущества РБ по Кушнаренковскому району и Администрация МР Кушнаренковский район РБ не обладала информацией о намерениях возведения капитальных строений.

Комиссия считает данное возражение необоснованным в связи со следующим.

Ввиду наличия в материалах дела иных (помимо описанных в возражении) фактов и доказательств о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в отношении ответчиков по данному делу, выразившиеся в заключении антиконкурентного соглашения, указанный довод на исход дела не повлиял.

Касаясь довода по вопросу осуществления оценки рыночной стоимости земельного участка Комиссия считает необоснованной в связи со следующим.

Из материалов дела следует, что продажа земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163 была необходима Администрации МР Кушнаренковский район РБ для пополнения бюджета. Однако, определенная 14.03.2018 кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 8 048 367,96 рублей, что на 2 915 367,96 рублей выше цены в последующем неправомерно реализованной ООО «...».

В своем отзыве (вх.№10869 от 01.07.2021) ООО «...» описало последовательность выполненных действий по отчуждению земельного участка из муниципальной собственности.

Комиссия считает данные доводы не состоятельными, и оценка

действиям по отчуждению земельного участка из муниципальной собственности указана выше в решении.

Кроме того, ООО «...» в возражениях указывает, что в заключении об обстоятельствах отсутствуют доказательства заключения антиконкурентного соглашения.

Комиссия считает данное возражение необоснованным в связи со следующим.

Антиконкурентное соглашение между Администрацией и Обществом привело к существенным потерям для муниципального бюджета и передачи в аренду земельных участков в обход процедур, предусмотренных земельным законодательством.

Такое соглашение Администрации и Общества привело к ситуации, когда иные хозяйствующие субъекты, действующие на одном товарном рынке с таким хозяйствующим субъектом, не могли претендовать на приобретение вещных прав и заключение договоров аренды земельных участков, что в свою очередь фактически привело к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Антиконкурентные последствия вышеназванных действий выражаются в том, что передача земельных участков в обход конкурентных процедур и правил, установленных действующим законодательством, привела к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов на товарном рынке недвижимого имущества. Разъяснения, содержащиеся в п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», применимы и к доказыванию соглашений, поскольку разъясняет возможность доказывания как согласованных действий, так и соглашений через их результат в отсутствие документального подтверждения договоренности об их совершении (данный вывод подтверждается также судебными актами по делам № А71-992/2011, № А40-64690/12). Иное применение указанных разъяснений будет являться неверным толкованием норм материального права, что подтверждается постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа № Ф09-6977/11 от 02.11.2011 по делу № А71-992/2011, оставленному в силе Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-15592/11 от 13.02.2012.

Факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок.

Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) содержит специальное определение соглашения, которое подлежит применению при оценке факта правонарушения в сфере антимонопольного законодательства, такие соглашения запрещаются и у антимонопольного органа отсутствует обязанность доказывания фактического исполнения участниками достигнутых соглашений (судебные акты по делу №А40-14219/2013).

Факт наличия антиконкурентного соглашения может быть доказан, в том числе, с использованием совокупности иных доказательств, в частности фактического поведения хозяйствующих субъектов.

При этом, Арбитражный суд Северо-Западного округа в постановлении от 23.04.2015 № А42-2564/2014 указал, что для констатации антиконкурентного соглашения необходимо проанализировать ряд косвенных доказательств, сопоставив каждое из них с другими. По итогам доказывания совокупность косвенных признаков соглашения и (или) согласованных действий может сыграть решающую роль.

Достаточность доказательств в каждом конкретном случае определяется индивидуально на основе оценки всей совокупности факторов, в их взаимосвязи и совокупности.

Поскольку рассматриваемые действия являются незаконными (неправомерными), то в законодательстве не определено и не может быть определено, какие доказательства их подтверждают, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов.

Указанные доводы соответствуют правовой позиции Верховного суда Российской Федерации, отраженной в Обзоре по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере от 16.03.2016, а также определении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 06.09.2013 № 18002/12 по делу № А47-7950/2011.

Доказывание наличия антиконкурентного соглашения между субъектами осуществляется на основании анализа их поведения в рамках деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности на основании всестороннего изучения и оценки всех обстоятельств дела, а также всей совокупности доказательств, анализа поведения в рамках деятельности.

Последовательность действий Администрации МР Кушнаренковский район РБ, Старокамышлинского сельсовета МР Кушнаренковский район, Комитета по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнаренковскому району, ООО «Авента» по отчуждению земельного участка из муниципальной собственности свидетельствует о наличии нарушений пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции в части заключения антиконкурентного соглашения между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом.

Согласно статье 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. Если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании изложенного, а также учитывая, что нормы Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» носят упреждающий характер, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями. 1 – 4 статьи 41, статьей 48, части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России.

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию муниципального района Кушнаренковский район РБ нарушившим пункт 4 статьи 16

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

2. Признать Администрацию сельского поселения Старокамышлинский сельсовет муниципальный район Кушнареноквский район РБ нарушившим пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
3. Признать ООО «...» нарушившим пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
4. Признать Комитет по управлению собственностью министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кушнареноквскому району нарушившим пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
5. Выдать ООО «...» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения в срок до 01 октября 2021 года исчерпывающих действий, направленных на возврат в казну Администрации муниципального района Кушнареноквский район РБ земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1 452 774 кв.м, расположенного по адресу: РБ Кушнареноквский район, с/с Старокамышлинский, возле с.Превушино;
6. В ы д а т ь Администрации муниципального района Кушнареноквский район РБ предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения в срок до 01 октября 2021 года исчерпывающих действий, направленных на возврат в казну Администрации муниципального района Кушнареноквский район РБ земельного участка с кадастровым номером 02:36:140501:163, площадью 1 452 774 кв.м, расположенного по адресу: РБ Кушнареноквский район, с/с Старокамышлинский, возле с.Превушино.

Председатель комиссии

«...»

Члены комиссии

«...»

