

Общество с ограниченной ответственностью «Галакс»  
ул. Сулимова, д. 73, оф. 111,  
г. Челябинск, 454000  
GALAKS6A@yandex.ru

Администрация Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области

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

Индивидуальный предприниматель <...>

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### о назначении дела № 074/01/16-1187/2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

«17» мая 2021 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № **074/01/16-1187/2021** о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) <...>

### У С Т А Н О В И Л:

Челябинским УФАС России по результатам рассмотрения заявления Общества с ограниченной ответственностью «Галакс» (далее – ООО «Галакс», Заявитель) на действия Администрации Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация), выразившиеся в принятии решения об отказе в проведении торгов в форме открытого аукциона в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74:08:4701037:2102, 74:08:4701037:2101, установлено следующее.

С целью проверки обстоятельств и фактов, указанных в заявлении ООО «Галакс», Челябинским УФАС России направлены запросы в адрес Администрации.

По результатам рассмотрения и анализа содержания заявления и поступивших материалов можно прийти к следующим выводам.

За период 2019-2020 годы Заявитель неоднократно обращался в Администрацию с заявлениями о предоставлении Земельных участков путем проведения торгов в форме открытого аукциона.

05 апреля 2019 года Заявителем в Администрацию подано заявление о проведении торгов в отношении земельного участка, расположенного в 50 метрах на юг от ориентира по адресу: Челябинская область, Карталинский район, г. Карталы, ул. Славы, 12, с кадастровым номером 74:08:4701037:2101, общей площадью 1637 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, цель (вид) использования земельного участка: для размещения многоквартирного дома (далее – Земельный участок :2101).

В ответ на указанное заявление Администрацией в письме (исх. № 268 от 30.04.2019) указано, что вид использования испрашиваемого земельного участка на основании Постановления Администрации от 20.01.2019 № 102 «Об изменении вида использования земельного участка» изменен на «обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха», в связи с чем, на основании пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), ввиду несоответствия заявленной цели использования земельного участка виду разрешенного использования, ООО «Галакс» отказано в проведении торгов в отношении Земельного участка :2101.

10 ноября 2020 года ООО «Галакс» вновь обратилось в Администрацию с заявлением о проведении аукциона в отношении Земельного участка :2101 (исх. № 55; вх. № Администрации 1048 от 11.11.2020), в ответ на которое Администрацией письмом (исх. № 907 от 04.12.2020) отказано, поскольку на основании Постановления Администрации от 07.08.2020 № 229 предоставлено разрешение на использование в отношении указанного участка физическому лицу до 07.08.2025.

10 ноября 2020 года ООО «Галакс» в Администрацию также подано заявление о проведении торгов в отношении земельного участка, расположенного в 50 метрах на юг от ориентира по адресу: Челябинская область, Карталинский район, г. Карталы, ул. Славы, 10, с кадастровым номером 74:08:4701037:2102 (далее – Земельный участок :2102), в ответ на которое Администрация письмом (исх. № 892 от 03.12.2020) также указала, что испрашиваемый земельный участок предоставлен на основании Постановления Администрации от 07.08.2020 № 229 физическому лицу до 07.08.2025.

Из представленных Администрацией по запросу Челябинского УФАС России документов следует, что 08 июля 2020 года в Администрацию <...> (далее – <...>) подано заявление о предоставлении в пользование земельных участков :2101 и :2102 в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ для обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха и для размещения

объектов обслуживания жилой застройки.

По результатам рассмотрения заявления <...> Администрацией вынесено Постановление от 07.08.2020 № 229 «О разрешении на использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или государственная собственность на который не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута», в соответствии с которым <...> разрешено использовать Земельные участки :2101 и :2102 сроком на 5 лет.

Администрацией правового обоснования предоставления права пользования Земельными участками :2101 и :2102 <...> не представлено.

При рассмотрении указанного вопроса необходимо обратить внимание на следующие обстоятельства.

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

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

Стоит отметить, что в рамках рассмотрения жалобы было установлено, что <...> также принимал участие в торгах, но в качестве индивидуального предпринимателя, несмотря на то, что целью предоставления Земельного участка :2101 по торгам являлась строительство многоквартирного дома.

Кроме того, в 2018 году Челябинским УФАС России рассмотрено еще одно заявление ООО «Галакс» на действия Администрации, выразившиеся в незаконном предоставлении Земельного участка :2102 <...> на основании заключения Договора № 120.

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

На основании поступившего заявления Администрацией поселения в адрес редакции рекламно-информационной газеты «Форум 74» (ИП <...>), определенной Постановлением от 15.06.2017 № 454 «О внесении изменений в Постановление Администрации Карталинского городского от 26.08.2016 года № 725» в качестве печатного издания для опубликования информационных сообщений о земельных участках, направлено письмо (исх. № б/н от 23.08.2018), содержащее информационное сообщение о предоставлении Земельного участка в аренду.

24.08.2018 в рекламно-информационной газете «Форум74» № 33 (87) опубликовано Объявление в отношении Земельного участка :2102, согласно представленной Администрацией поселения информации.

Порядок предоставления земельных участков в аренду регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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

Подпункт 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ устанавливает, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Статья 39.18 ЗК РФ определяет особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Следовательно, оказание органами власти поддержки гражданам в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ, без проведения торгов, допускается исключительно в случае, если такой участок предоставляется в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

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

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

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

Таким образом, Челябинское УФАС России пришло к выводу о том, что действия Администрации по предоставлению <...> Земельного участка :2102 могут привести к ограничению прав третьих лиц, не относящихся к субъектам статьи 39.18 ЗК

РФ, в том числе ООО «Галакс».

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

Опубликование указанного извещения обеспечивает соблюдение для потенциальных арендаторов равных возможностей на использование государственных и муниципальных ресурсов для заявленных целей.

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

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

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

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

Опубликованная в рекламно-информационной газете «Форум74» № 33 (87) от 24 августа 2018 года информация не может быть принята в качестве извещения о возможности предоставления Земельного участка :2101, поскольку не соответствует положениям части 2 статьи 39.18 ЗК РФ, обязывающим указывать в извещении о возможности предоставления Земельного участка следующих сведений:

- 1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;
- 2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;
- 3) адрес и способ подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе;
- 4) дата окончания приема заявлений о намерении участвовать в аукционе Администрацией поселения не представлено.

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

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

Таким образом, Администрацией поселения в отсутствие законодательного установления возможности заключения Договора № 120 без проведения торгов фактически предоставлено <...>преимущественное право использования Земельного участка :2102.

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

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

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

Администрацией был неправомерно предоставлен <...> Земельный участок посредством заключения договора аренды без проведения торгов.

На основании изложенного, Челябинским УФАС России Администрации, ввиду наличия в описанных действиях признаков нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) выдано предупреждение о прекращении действий, содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства, в соответствии с которым Администрации надлежало в срок до 28 февраля 2019 года

прекратить действия, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства и устранить последствия такого нарушения, в том числе путем обеспечения возврата Земельного участка :2101.

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

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

Вместе с тем, по мнению Челябинского УФАС России, Администрации при обращении в судебные инстанции необходимо было подготовить заявление о признании Договора № 120, заключенного Администрацией с физическим лицом, в силу положений статей 166-168 ГК РФ, **недействительным**.

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

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

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

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

Таким образом, Администрация, заключая Договор № 120 с Копченовым И. В. с учетом положений 39.18 ЗК РФ при отсутствии законных оснований, нарушила порядок предоставления Земельного участка :2102, что привело к ограничению прав иных заинтересованных лиц, в том числе ООО «Галакс», на возможность участия в торгах, при условии соблюдения норм ЗК РФ, и возможности получить право аренды спорного Земельного участка. Следовательно, Договор № 120, заключенный Администрацией с <...>, в силу положений статей 167-168 ГК РФ, должен быть признан недействительным.

ООО «Галакс», избрав иной способ защиты своих прав, обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском заявлением к Администрации и Индивидуальному предпринимателю <...> о признании недействительным Договора аренды № 120 Земельного участка :2101 (дело № А76-20112/2019).

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

- признать недействительным Договор № 120, заключенный между Администрацией и <...>.
- применить последствия недействительности сделки в виде возврата Земельного участка :2101, переданного по Договору № 120, в муниципальную казну.
- соответствии с принятым Арбитражным судом Челябинской области Решением, ООО «Галакс» в удовлетворении исковых требований отказано; заявление третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, – Челябинского УФАС России удовлетворено – договор аренды № 120 от 25.09.2018, заключенный между Администрацией и ИП <...> признан недействительным (ничтожным), а также принято решение о применении последствия недействительности ничтожной сделки, путем обязания Предпринимателя в течение одного месяца со дня вступления в законную силу настоящего решения суда возвратить Администрации по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 74:08:4701037:2102 площадью 676 кв.м., полученный по договору аренды № 120 от 25.09.2018.
- Решение не обжаловано, соответственно, на основании положений части 1 статьи 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) вступило в законную силу по истечении месяца, то есть 25 июня 2020 года.

14. декабря 2020 года в адрес Челябинского УФАС России поступило обращение ООО «Галакс», из которого следует, что по состоянию на 26 ноября 2020 года в отношении спорного земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости присутствует запись о регистрации обременения в виде аренды по договору № 120 от 25.09.2018 на срок до 24 сентября 2028 года в пользу <...>, к обращению также приложены фотоматериалы, из которых усматривается, что в настоящий момент на указанном земельном участке ведутся работы по размещению объектов обслуживания жилой застройки.

Указанный факт своего подтверждения не нашел, поскольку из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, запрошенной Арбитражным судом Челябинской области, следовало, что по состоянию на 11 февраля 2021 года сведения об обременениях в отношении Земельного участка :2102 отсутствуют, а также 05 августа 2020 года внесена запись о государственной регистрации расторжения Договора № 120.

Таким образом, ИП <...>, зная о состоявшемся судебном решении, еще за месяц до внесения записи о расторжении Договора № 120, обратился в Администрацию с заявлением о разрешении использования, в том числе Земельного участка

:2102, которая, в свою очередь, приняла решение о разрешении использования Копченовым И. В. спорных земельных участков путем вынесения Постановления от 07.08.2020 № 229.

Приведенные обстоятельства указывают на то, что на протяжении длительного времени, начиная с 2018 года Администрация неоднократно совершает действия, предоставляющие именно ИП <...> право пользоваться Земельным участком :2102.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что Земельные участки :2101 и :2102 расположены в непосредственной близости. Из изложенного следует, что изначально вид разрешенного использования Земельного участка :2101 был для размещения многоквартирного дома, Земельный участок :2102 – для размещения объектов обслуживания жилой застройки.

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

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

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

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

<...> в отсутствие правовых оснований, а именно в отсутствие проведения конкретных процедур, либо отнесения предоставления Земельных участков к случаям-исключениям, определенным в ЗК РФ, получил от Администрации возможность использовать Земельные участки :2101 и :2102, в том числе по своему усмотрению, при наличии иных лиц, заинтересованных в приобретении прав в отношении этих участков, включая ООО «Галакс».

Несмотря на то, что в настоящее время право пользования Земельными участками :2101 и :2102 предоставлено <...> без предоставления прав владения самими участками, на основании пункта 3 статьи 39.36 ЗК РФ, указанное не может являться безусловным основанием предоставления такого права без проведения торгов.

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

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

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

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

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

- а) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего его личность, – в случае, если заявление подается физическим лицом;
- г) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона для связи с заявителем или представителем заявителя;
- д) кадастровый номер земельного участка – в случае, если планируется использование всего земельного участка или его части, или адресные ориентиры земель;
- е) предполагаемый срок использования земель или земельного участка с учетом особенностей, установленных пунктом 14.1 настоящего Порядка;
- ж) цель использования земель или земельного участка и обоснование необходимости размещения объекта;
- з) сведения об объекте, предполагаемом для размещения (основные характеристики объекта: функциональное назначение, состав, площадь, протяженность (размеры), материал конструктивных элементов, мощность, кадастровый номер объекта (при наличии)).

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

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

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

в) документы, подтверждающие основания для использования земельного участка:

схема монтажа, размещения, установки в случае размещения объектов, указанных в пунктах 1-3, 5-30 перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 N 1300 (далее - перечень);

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

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

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

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

Согласно представленным Администрацией документам, <...> обратился 08.07.2020 с заявлением, рассмотрев которое антимонопольный орган приходит к выводу, что оно не соответствует требованиям, установленным пунктами 4 и 5 Приказа № 178-П.

Так, к заявлению не приложен ни один из документов, поименованных в пункте 5 Приказа № 178-П. Кроме того, само заявление также не соответствует установленным пунктом 4 Приказа № 178-П требованиям, а именно <...> в нарушение подпункта е) не указан предполагаемый срок использования земельных участков, в нарушение подпункта ж) не приведено обоснование необходимости размещения объектов, а также сведения об объекту, указание которых в заявлении необходимо в соответствии с подпунктом з).

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

Вместе с тем, Администрацией такое решение не принято, напротив, принято решение о разрешении использования <...> Земельных участков :2101 и :2102 путем издания Постановления от 07.08.2020 № 229.

Пункт 4 Постановления № 1300 к таким объектам, в том числе относит элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории.

Из абзаца 5 Постановления Администрации от 07.08.2020 № 229, в соответствии с которым <...> предоставлено право пользования Земельными участками :2101 и :2102, следует, что границы земельных участков предоставлены для благоустройства территории (спортивные и детские площадки; сезонные аттракционы; пандусы и другие приспособления, обеспечивающие передвижение маломобильных групп населения, за исключением пандусов и оборудования; относящихся к конструктивным элементам зданий, сооружений; тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство; озеленение и т.д.).

Согласно пункту 19 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения относится, в том числе организация благоустройства территории поселения в соответствии с правилами благоустройства.

Таким образом, организация благоустройства территории является муниципальной нуждой.

Согласно статье 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ) закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом положений настоящего Кодекса. Государственные (муниципальные) контракты заключаются в соответствии с планом-графиком закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд и оплачиваются в пределах лимитов бюджетных обязательств, за исключением случаев, установленных пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе), нормы права, содержащиеся в иных федеральных законах и регулирующие отношения, указанные в части 1 статьи 1 Закона о контрактной системе, должны соответствовать данному закону.

Согласно статье 24 Закона о контрактной системе заказчики при осуществлении закупок используют конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (конкурсы, аукционы, запрос котировок, запрос предложений) или осуществляют закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Согласно пункту 4 статьи 3 Закона о контрактной системе участник закупки – любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц, или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Частью 1 статьи 8 Закона о контрактной системе предусмотрено, что контрактная система в сфере закупок направлена на создание равных условий для обеспечения конкуренции между участниками закупок. Любое заинтересованное лицо имеет возможность в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок стать поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

Под конкурентными способами определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в части 2 статьи 24 Закона о контрактной системе понимаются конкурсы, аукционы, запрос котировок, запрос предложений.

Следовательно, применение Закона о контрактной системе является обязательным условием при использовании средств бюджета, которые направляются на оплату услуг для муниципальных нужд.

Предоставляя ИП <...> право пользования Земельными участками :2101 и :2102 с целью благоустройства территории, Администрация издала акт (Постановление от 08.07.2020 № 229), который фактически был направлен на обход конкурентных процедур, что также привело к созданию преимущественных условий осуществления <...> деятельности с правом использования муниципальными земельными участками.

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

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

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

Основным видом деятельности ООО «Галакс», согласно Сведениям из Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, является операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.3),

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

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

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2014, утвержденному Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст, раздел 68 Операции с недвижимым имуществом включает в себя, в том числе: покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.1), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.2), операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.3), аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2).

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 1 Закона).

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

Статьей 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти,

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

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

Из указанных положений следует, что для квалификации соглашения в качестве антиконкурентного антимонопольному органу необходимо установить наличие соглашения, в том числе в устной форме между органом местного самоуправления и хозяйствующим субъектом, а также возможность воздействия данного соглашения на состояние конкуренции.

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

Указанная позиция также отражена в Письме ФАС России от 08.07.2019 № АЦ/57615/19 «По пункту 44 Плана оказания Методической помощи».

Приказом Челябинского УФАС России № 47 от «04» мая 2021 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации и ИП <...> возбуждено дело № 074/01/16-709/2021 по признакам нарушения пункта 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

1. Назначить дело № **074/01/16-1187/2021** к рассмотрению на **30 июня 2021 года на 15 часов 00 минут** по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 59, каб. 330.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № **074/01/16-709/2021** в качестве:

ответчиков:

- Администрацию Карталинского городского поселения Карталинского муниципального района Челябинской области (ОГРН 1067407002376, ИНН 7407008408, зарегистрировано по адресу: 457351, Челябинская область, г. Карталы, ул. Славы, д. 4А);

- Индивидуального предпринимателя <...>;

заявителя:

- Общество с ограниченной ответственностью «Галакс» (ОГРН 1077448014049, ИНН 7448099041, зарегистрировано по адресу: ул. Сулимова, д. 73, кв. 111, г. Челябинск, 454048).

**3. Администрации** необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок **до 25 июня 2021 года** следующие надлежащим образом заверенные документы и сведения (документы предлагается прошить, пронумеровать, скрепить печатью учреждения, представив сопроводительное письмо с указанием номера дела **074/01/16-1187/2021** и описью вложения):

3.1) письменные сведения о нахождении в непосредственной близости от Земельных участков :2101 и :2102 земельных участков, которые предназначены для строительства многоквартирного дома, либо на которых уже построен многоквартирный дом, с приложением подтверждающих документов, в том числе со сведениями о лице, осуществляющем строительство;

3.2) письменные сведения о правовых основаниях непринятия решения об отказе по заявлению ИП <...> от 08.07.2020, ввиду отсутствия документов, в соответствии с пунктом 4 Приказа № 178-П, с приложением подтверждающих документов;

3.3) письменные сведения о правовых основаниях непроведения закупочных процедур на организацию благоустройства на Земельных участках :2101 и :2102, а предоставления прав пользования в указанных целях ИП <...>, с приложением подтверждающих документов;

3.4) иные документы и сведения, имеющие значение для рассмотрения настоящего дела по существу.

**4. ИП <...>** необходимо представить в Челябинское УФАС России в срок **до 25 июня 2021 года** следующие надлежащим образом заверенные документы и сведения (документы предлагается прошить, пронумеровать, скрепить печатью учреждения, представив сопроводительное письмо с указанием номера дела **074/01/16-1187/2021** и описью вложения):



- 4.1) письменные пояснения о правовых основаниях направления в Администрацию заявления от 08.07.2020 о предоставлении Земельных участков :2101 и :2102 в пользование, с приложением подтверждающих документов;
- 4.2) письменные сведения о подаче совместно с заявлением, указанным в пункте 4.1 настоящего Определения, документов;
- 4.3) письменные сведения о цели использования Земельных участков :2101 и :2102, с приложением подтверждающих документов;
- 4.4) письменные сведения о передаче прав пользования Земельными участками :2101 и :2102, с приложением подтверждающих документов;
- 4.5) иные документы и сведения, имеющие значение для рассмотрения настоящего дела по существу.

Запрашиваемые документы и информацию просим представить в Челябинское УФАС России в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения и сопроводительным письмом.

**За непредставление, несвоевременное представление либо представление заведомо недостоверных сведений по требованию антимонопольного органа информации, действующим законодательством предусмотрена административная ответственность.**

В соответствии со статьей 43 Закона о защите конкуренции, с момента возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, заявлять ходатайства, давать комиссии пояснения в письменной или устной форме, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, знакомиться с ходатайствами других лиц, участвующих в деле, возражать против ходатайств, доводов других участвующих в деле лиц.

Информацию о производстве по настоящему делу и принятых Комиссией решениях можно получить в сети Интернет на сайте Челябинского УФАС России [www.chel.fas.gov.ru](http://www.chel.fas.gov.ru) (в разделе Решения).

Дополнительно сообщая, что с учетом складывающейся неблагоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации Челябинское УФАС России лица, привлеченные к участию в настоящем деле, вправе:

- 1) в случае невозможности прибытия на заседание Комиссии письменно уведомить Челябинское УФАС России о возможности (невозможности) составления протокола в Ваше отсутствие (с указанием сведений о паспортных данных) по факсу (351) 263-18-39 либо электронной почте [to74@fas.gov.ru](mailto:to74@fas.gov.ru), с последующим письменным подтверждением, в том **числе путем направления ходатайства о рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие;**
- 2) уведомить о возможности рассмотрения настоящего дела о нарушении законодательства Российской Федерации о рекламе **с использованием систем видео-конференц-связи.**

В целях обеспечения реализации прав на участие в производстве по делу о нарушении законодательства Российской Федерации о рекламе, сообщаем о возможности принять участие в дистанционном рассмотрении посредством интернет-видеоконференции посредством интернет-видеоконференции.

Председатель Комиссии

<...>

<...>