



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по делу № 066/01/16-1929/2019

22 апреля 2020 г.

г. Екатеринбург

Резолютивная часть решения оглашена 15 апреля 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено 22 апреля 2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 23.07.2019 № 302, в ред. Приказа от 15.04.2020 № 142) в составе:

- Председатель Комиссии: – заместитель руководителя Управления;
- члены Комиссии: – начальник отдела контроля органов
власти;
- специалист 1 разряда отдела контроля
органов власти,

при участии в качестве:

заявителя:

- Депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации
– извещен, явка не обеспечена;

ответчиков:

- Администрация г. Екатеринбурга - извещена, явка не обеспечена;
- ЕМУП «СУЭРЖ» ОГРН 1026605239495 – извещено, явка не обеспечена;
- ООО «Дом творчества» ОГРН 1176658084635 -

заинтересованных лиц:

- Прокуратура города Екатеринбурга – извещена, явка не обеспечена;
- Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области
(далее - Минстрой Свердловской области) - извещено, явка не обеспечена;
- МАУДО «Дом детства и юношества» - извещено, явка не обеспечена;
- - извещена, явка не обеспечена;
- Счетная палата города Екатеринбурга - извещена, явка не обеспечена;
- ООО «РУ эксперт» - извещено, явка не обеспечена,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) дело № 066/01/16-1929/2019 о нарушении Администрацией города Екатеринбурга, ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «Дом творчества» п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела, в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции, послужило обращение депутата Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации о нарушении Администрацией города Екатеринбурга, ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «Дом творчества» антимонопольного законодательства», перенаправленное в Свердловское УФАС России Прокуратурой г. Екатеринбурга (вх. № 01-24635 от 15.11.2018).

Дело возбуждено Приказом от 23.07.2019 и назначено к рассмотрению на 02.09.2019, Определениями от 02.09.2019 назначено к рассмотрению на 19.11.2019, с отложением Определением от 19.11.2019 на 18.02.2020 с объявлением перерыва до 25.02.2020, когда было принято Заключение об обстоятельствах дела, в связи с чем Определением от 25.02.2020 рассмотрение дела было отложено на 15.04.2020, когда и была объявлена резолютивная часть решения.

В соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Михаила Мишустина от 18.03.2020, изданного в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), ФАС России вносятся изменения в работу Комиссий по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, о чем была размещена информация на официальном сайте ФАС России <https://fas.gov.ru/> по состоянию на 23.03.2020.

Рассмотрение дел о нарушении антимонопольного законодательства осуществляется дистанционно с использованием программ видеосвязи или временно отложена с учетом соблюдения всех необходимых сроков.

Независимо от формы участия в рассмотрении дела все письменные пояснения и документы всесторонне изучаются и учитываются Комиссией при рассмотрении дела.

Все заинтересованные лица заблаговременно оповещаются о возможности дистанционного участия в запланированных мероприятиях.

Также, ФАС России в своем Письме от 03.04.2020 № ИА/27895/20 считает необходимым воздерживаться от личной явки законного представителя (защитника) путем направления в адрес антимонопольного органа ходатайства (tob66@fas.gov.ru) о рассмотрении дела в его отсутствие с учетом представленных письменных пояснений, либо обеспечить участие в его рассмотрении путем видеоконференцсвязи по ссылке, указанной в определении.

Исходя из вышеизложенной позиции ФАС России, Свердловским УФАС было принято решение о проведении рассмотрения антимонопольного дела посредством видео-конференцсвязи, о чем стороны были заранее извещены антимонопольным органом.

Администрацией г. Екатеринбурга и ЕМУП «СУЭРЖ» были заявлены ходатайства (вх. № 01-10485 от 15.04.2020 и вх. № 01-10487 от 15.04.2020) об отложении рассмотрения дела № 066/01/16-1929.

Администрация г. Екатеринбурга в своём ходатайстве (вх. № 01-10485 от 15.04.2020) просит отложить рассмотрение дела в связи с отсутствием в настоящее время технической возможности подключения к видеоконференцсвязи (отсутствие технических средств), а также в связи с осуществлением сотрудниками исполнения должностных обязанностей в дистанционном формате.

отсутствие с учетом представленных письменных пояснений, либо обеспечить участие в его рассмотрении путем видеоконференцсвязи по ссылке, указанной в определении.

Исходя из вышеизложенной позиции ФАС России, Свердловским УФАС было принято решение о проведении рассмотрения антимонопольного дела посредством видео-конференцсвязи, о чем стороны были заранее извещены антимонопольным органом.

В соответствии со ст. 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению (ч. 3).

Копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. При этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела (ч. 4).

Лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии (ч. 5).

Вместе с тем, у ответчиков была возможность, в том числе при отсутствии технических средств, направить в антимонопольный орган письменные возражения на Заключение об обстоятельствах дела (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.02.2018 по делу N А60-20308/2017). Более того, участники дела были предупреждены о проведении видеоконференции по системе электронного документооборота, а также по электронной почте, при этом сам факт ознакомления с данным уведомлением подразумевает наличие у Администрации г. Екатеринбурга и ЕМУП «СУЭРЖ» технических средств (подключение было возможно с помощью персонального компьютера, ноутбука, а также мобильного устройства с доступом к сети «Интернет»).

Оценив в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, полученные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45, ч. 2 ст. 45, ч. 1 и ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.

Антимонопольным законодательством в соответствии с ч. 1 ст. 1 Закона о защите конкуренции определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения как недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления, так и монополистической деятельности, под которой в п. 10 ст. 4 Закона о защите конкуренции понимается злоупотребление хозяйствующим субъектом, группой лиц своим доминирующим положением, соглашения или согласованные действия, запрещенные антимонопольным законодательством, а также иные действия (бездействие), признанные в соответствии с федеральными законами монополистической деятельностью.

Одним из ключевых показателей мероприятий Национального плана развития конкуренции в РФ на 2018-2020 годы (утв. Указом Президента РФ от 21.12.2017 № 618, далее - Национальный план развития конкуренции) является снижение количества нарушений антимонопольного законодательства со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления к 2020 году не менее чем в 2 раза по сравнению с 2017 годом.

В ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются приводящие к недопущению, ограничению, устранению конкуренции соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если таковые приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок (п. 4).

Под конкуренцией в ст. 4 Закона о защите конкуренции 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 рынке (п. 7).

При этом самостоятельность означает приобретение и осуществление своих гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также за свой счет и на свой риск (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 2 и п. 1 ст. 48 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК РФ). Также допускается совершать действия не только в своем, но и в чужом либо в общем с чужим интересах как на основании соответствующего договора (ст. 1005, ст. 1012 и ст. 1041 ГК РФ), так и без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица (п. 1 ст. 980 ГК РФ). При этом сделки в чужом интересе совершаются за счет заинтересованного лица (ст. 1001 ГК РФ п. 1 ст. 971 и п. 1 ст. 990, ст. 986 ГК РФ), а в общем с чужим интересе - за счет всех заинтересованных лиц (ст. 1046 ГК РФ). Если лицо, в интересе которого предпринимаются действия без его поручения, одобрит эти действия, к отношениям сторон в дальнейшем применяются правила о договоре поручения или ином договоре, соответствующем характеру предпринятых действий, даже если одобрение было устным (ст. 982 ГК РФ).

Согласно п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции признаки ограничения конкуренции проявляются в снижении цены товара, не связанном с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, определении общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иных обстоятельствах, создающих возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении. О согласованности действий, в числе прочих обстоятельств, может свидетельствовать тот факт, что они совершены различными участниками рынка относительно единообразно и синхронно при отсутствии на то объективных причин (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 №30). В целях квалификации действий нескольких лиц как совместных могут быть учтены согласованность, скоординированность и направленность этих действий на реализацию общего для всех намерения (умысла), то есть соучастие в любой форме, в том числе соисполнительство, пособничество и так далее (п. 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 31.05.2011 № 145, п. 22 Постановления Пленума ВС РФ от 21.12.2017 №53).

В свою очередь, совершение действий по соглашению не относится к согласованным действиям, а является согласно ч. 2 ст. 8 Закона о защите конкуренции соглашением.

Под соглашением в п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме. Соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей в п. 1 ст. 420 ГК РФ признается договором.

Вместе с тем, в ст. 4 Закона о защите конкуренции факт наличия антиконкурентного соглашения не становится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством. Указанная норма содержит определение такого соглашения, которое подлежит применению при оценке правонарушения в сфере антимонопольного законодательства. Положения статей 154, 160, 432, 434 ГК РФ в этом случае не применяются (Постановление Президиума ВАС РФ от 21.12.2010 № 9966/10 по делу № А27-12323/2009). В свою очередь, возможность определить содержание устного соглашения путем оценки буквального значения содержащихся в его условиях слов и выражений или сопоставления его условий заведомо отсутствует, а потому действительная общая воля сторон и цель соглашения выясняется согласно ст. 431 ГК РФ с учетом всех соответствующих обстоятельств, включая предшествующие соглашению переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон. При толковании условий договора суд с учетом особенностей конкретного договора вправе применить как приемы толкования, прямо установленные ст. 431 ГК РФ, иным правовым актом, вытекающие из обычаев или деловой практики, так и иные подходы к толкованию. В решении суд указывает основания, по которым в связи с обстоятельствами рассматриваемого дела приоритет был отдан соответствующим приемам толкования условий договора (п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда от 25.12.2018 № 49).

Факт заключения антиконкурентного соглашения согласно Разъяснению Президиума ФАС России (утв. протоколом от 17.02.2016 № 3) может быть установлен как на основании прямых доказательств так и совокупности косвенных доказательств. Прямыми доказательствами наличия антиконкурентного соглашения могут быть письменные доказательства, содержащие волю лиц, направленную на достижение соглашения: непосредственно соглашения; договоры в письменной форме; протоколы совещаний (собраний); переписка участников соглашения, в том числе в электронном виде. На практике к косвенным доказательствам относятся отсутствие экономического обоснования поведения одного из участников соглашения, создающего преимущества для другого участника соглашения, не соответствующего цели осуществления предпринимательской деятельности - получению прибыли.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, а также в Определении Верховного Суда РФ от 24.06.2015 № 307КГ15-1408 в тех случаях, **когда требуется проведение** конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его **непроведение**, за исключением случаев, допускаемых законом, **не может не влиять на конкуренцию**, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем. Упомянутые положения Закона о защите конкуренции, ЗК РФ введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Иное понимание совокупности норм права выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия земельного, антимонопольного законодательства, создавая неравные условия деятельности, что не отвечало бы целям и миссии Закона о защите конкуренции: свободная конкуренция и эффективная защита предпринимательства ради будущего России (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.12.2010 № 9143/10, Постановление Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 25.03.2011 по делу № А56-34705/2010).

С 01.03.2015 договор **аренды земельного участка**, находящегося в муниципальной собственности, в силу п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается **на торгах**, проводимых в форме

аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи. Согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ 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. Согласно п. 16 и п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяется **ежегодный размер арендной платы**. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" (далее – *Закон об оценочной деятельности*), или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Администрация города Екатеринбурга в письменных объяснениях (вх. № 01-4072 от 14.02.2020) указала, что ею торги на право заключения договоров аренды земельного участка в 2015 году **вообще не проводились**.

К категории земель **населенных пунктов** в соответствии с п. 1 ст. 83 ЗК РФ относятся земли, используемые и **предназначенные для застройки и развития** населенных пунктов. При этом собственник земельного участка при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ и пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ может **возводить** на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Лица, **не являющиеся собственниками** земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, в соответствии с п. 1 ст. 41 ЗК РФ **осуществляют права собственников** земельных участков, **в том числе** права на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием (пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ).

В ст. 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее - *Закон № 39*) под **инвестиционной деятельностью** понимаются вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; под **инвестициями** - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; под **капитальными вложениями** - инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты; под **инвестиционным проектом** - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план). При этом под **укрупненным нормативом цены строительства** в п. 33.1 ст. 1 ГрадК РФ понимается показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) **инвестиций (капитальных вложений)** в ОКС. Согласно абз. восьмого пп. 1 п. 2 ст. 11 Закона № 39

федеральные органы государственной власти используют в качестве *форм и методов* регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, принятие мер по прекращению и предупреждению нарушений *антимонопольного* законодательства РФ.

Одним из основных *принципов* земельного законодательства согласно пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ является *единство судьбы* земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками *объекты следуют судьбе* земельных *участков*, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Так, согласно п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, **не может** быть предметом аукциона, **если** на земельном участке **расположено здание**, принадлежащее гражданам или юридическим лицам (пп. 8), **либо если** на земельном участке расположено *здание*, находящиеся в *муниципальной* собственности, и продажа указанного здания является предметом другого аукциона *либо* указанное *здание не продается* на этом аукционе *одновременно с* земельным *участком* (пп. 9).

Под **приватизацией** государственного и муниципального имущества в ст. 1 ФЗ от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (*далее - ФЗ № 178*) понимается возмездное *отчуждение* имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Действие ФЗ № 178 *не распространяется* на отношения, возникающие при *отчуждении земли, за исключением* отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (пп. 1 п. 2 ст. 3). Приватизация *зданий* согласно п. 1 ст. 28 ФЗ № 178 осуществляется *одновременно с* отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных *участков, занимаемых* таким имуществом *и необходимых* для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. При этом установленная в договоре продажи недвижимости *цена здания*, находящегося на земельном участке, согласно п. 2 ст. 555 ГК РФ **включает цену** передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей *части* земельного *участка*.

В ст. 13 ФЗ № 178 определены *конкурентные способы* приватизации муниципального имущества, а **унитарные** предприятия **не могут** быть **покупателями** муниципального имущества (п. 1 ст. 5 ФЗ № 178), поскольку имущество, находящееся в муниципальной собственности, в силу п. 3 ст. 215, ст. 294 и п. 1 ст. 299 ГК РФ **закрепляется** за муниципальными предприятиями во владение, пользование и распоряжение на праве **хозяйственного ведения**. В свою очередь, договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно пп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ заключается **без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка, на котором **расположены здания**, лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены **на праве хозяйственного ведения**. В соответствии с ч. 4 ст. 37 ГрадК РФ и п. 2 ст. 7 ЗК РФ основные и вспомогательные **виды разрешенного использования** земельных участков из предусмотренных зонированием территорий видов **самостоятельно выбираются** правообладателями земельных участков, **за исключением унитарных предприятий**. Право хозяйственного ведения имуществом согласно п. 1 ст. 216 ГК РФ является вещным правом, а унитарные предприятия относятся к юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют вещные права (п. 3 ст. 48 ГК РФ). Согласно ст. 299 ГК РФ плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарного предприятия, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием по договору или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение предприятия в порядке, установленном для приобретения права собственности (п. 2). Право хозяйственного ведения имуществом, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права

собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника (п. 3). При этом переход права собственности на имущество к другому лицу согласно п. 3 ст. 216 ГК РФ не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

Арендатор согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ **вправе с согласия** арендодателя **передавать** свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, **если иное не установлено** настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. Муниципальное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно пп. 4 и пп. 2 п. 5 и п. 6 ст. 18 ФЗ от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее - Закон № 161) **не вправе вносить** арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и **передавать** свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем), *за исключением* случая передачи *своих прав и обязанностей* по договору аренды земельного участка или его части *концессионеру* в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование указанного земельного участка или его части в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества или осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением. При этом объекты образования, культуры согласно п. 14 ч. 1 ст. 4 и ст. 13 ФЗ от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» являются объектами концессионного соглашения, которое заключается путем проведения **конкурса** на право заключения концессионного соглашения, за исключением случаев, предусмотренных ст. 37 настоящего Федерального закона.

В свою очередь, унитарные предприятия согласно п. 1 ст. 6 Закона № 161 могут быть участниками (членами) коммерческих организаций. При этом унитарное предприятие в силу п. 2 ст. 295 ГК РФ, п. 2, 3 ст. 18 Закона № 161 **не вправе** вносить принадлежащее ему недвижимое имущество, в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или иным способом распоряжаться таким имуществом **без согласия** собственника имущества муниципального предприятия. Недвижимым имуществом муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

Действие ФЗ № 178 **не распространяется** на отношения, возникающие при **отчуждения** муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения (пп. 9 п. 2 ст. 3), а при **переходе права** собственности **на здание**, сооружение, находящихся **на чужом** земельном участке, к другому лицу оно на основании п. 2 ст. 271 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ **приобретает** право на использование соответствующей **части** земельного участка, **занятой** зданием, сооружением **и необходимой** для их использования, **на тех же условиях и в том же объеме**, что и прежний их собственник. При этом установленная в договоре продажи недвижимости **цена здания**, находящегося на земельном участке, согласно п. 2 ст. 555 ГК РФ **включает цену** передаваемого с этим недвижимым имуществом **права на** соответствующую **часть** земельного участка.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р) рыночная стоимость **права аренды** земельного участка *зависит от (определяется исходя из):*

- правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и **разрешенного использования** земельного участка;

- ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип *ожидания*);

- наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, го есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип *наиболее эффективного использования*);

- **принципов**, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных **участков** (утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р), а именно:

- *полезности* - рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени;

- *спроса и предложения* - рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;

- *замещения* - рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;

- *изменения* - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

- *внешнего влияния* - его местоположения и влияния внешних факторов.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ и Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (утв. Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 582) определяется исходя из следующих основных *принципов*:

- *экономической обоснованности*, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка **с учетом** категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его **разрешенного использования**, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- *предсказуемости расчета размера арендной платы*, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

- *предельно допустимой простоты расчета арендной платы*, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- *недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки*, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- *учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности* посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер

земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога:

- *запрета необоснованных предпочтений*, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

- *учета наличия предусмотренных законодательством РФ ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения*, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

По результатам проведенного в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции и п. 10.8 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке (утв. Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220) рассматриваются все те рынки, где земля является основным ресурсом, объединенным с другим ресурсом в единый производственный процесс, имеющий целью производство продукции (оказание услуг) на территории муниципального образования «город Екатеринбург» за период 2017-2019 годы (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.12.2014 № Ф09-8659/14 по делу № А60-23724/2014).

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - *ЕГРН*) о переходе прав на объект недвижимости по состоянию на 10.12.2018 здание, кадастровый номер 66:41:0207024:104 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В, зарегистрировано за следующими правообладателями:

- **14.10.2003** Муниципальное образование «город Екатеринбург», вид права: собственность;

- **30.06.2006** Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования - Дом детства и юношества, вид права: оперативное управление;

- **05.08.2015** ЕМУП «СУЭРЖ», вид права: хозяйственное ведение.

Согласно техническому паспорту на здание от 07.09.2001, составленному ЕМУП «БТИ» по состоянию на 07.09.2001, процент износа здания составлял 47 %.

Объект недвижимого имущества - здание Дома детства и юношества, являвшийся собственностью муниципального образования «город Екатеринбург», расположенный по адресу); г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В (далее - здание) 1935 года постройки находилось в ветхом состоянии и длительное время не эксплуатировалось. Согласно заключению ООО «Техкон» от **21.11.2014** № ТК-221, подготовленному по заданию МУП «Управление капитального строительства города Екатеринбурга», здание по адресу; г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В/пер. Парковый, д. 6, за истекший 79-летний срок в связи с физическим износом и накопившимися повреждениями несущих и ограждающих конструкций здание находится в **аварийном состоянии**, ограждающие конструкции здания по условиям энергосбережения не соответствуют действующим требованиям строительных норм и правил СНиП П-3-79 «Строительная теплотехника (с изменениями №№ 1-4) и СП 23-101-2000 «Проектирование тепловой защиты зданий», предел огнестойкости деревянных перекрытий не соответствует требованиям СНиП 31-06- 2009 «Общественные здания и сооружения», СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» Г1ПБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в РФ», структура и планировка помещений здания Дома детства и юношества не соответствует требованиям СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и

сооружения». Также сделан вывод о том, что наиболее **рациональным** решением в данном случае следует считать **полный демонтаж** аварийного здания. Учитывая физический износ здания, повреждения несущих и ограждающих конструкций, здание является аварийным и подлежит демонтажу.

Ликвидация объекта капитального строительства (*далее - ОКС*) путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа ОКС, в том числе его частей, в п. 14.4 ст. 1 ГрадК РФ признаётся **сносом** ОКС.

Кроме того, в соответствии с экспертным заключением экспертной комиссии Управления образования Администрации г. Екатеринбурга от **09.02.2015** об **изменении назначения** здания, в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В/пер. Парковый, д. 6, лит. М, общей площадью 1407,3 кв. м. ранее располагалось учреждение дополнительного образования - Дом детства и юношества, здание типовое - школьное. **Решение о прекращении** осуществления **образовательного процесса** было принято в связи с тем, что здание не соответствовало санитарным правилам и нормам, а также правилам и нормам пожарной безопасности, что не позволяло получить разрешения надзорных органов на ведение образовательного процесса, и находилось **в аварийном состоянии**.

В соответствии с Распоряжением Департамента по управлению муниципальным имуществом Администрации города Екатеринбурга от **21.05.2015** № 301/46/02 здание общей площадью 1407,3 кв. м. (1935 года постройки, назначение: нежилое, 2 этажа) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47в, **закреплено на праве хозяйственного ведения** за ЕМУП «СУЭРЖ» для решения вопроса о его **последующем капитальном ремонте либо реконструкции**.

По данным, представленным Администрацией города Екатеринбурга (вх. № 01-27183 от 13.12.2018), рассматриваемое здание закреплено и зарегистрировано **05.08.2015** в ЕГРП за ЕМУП «СУЭРЖ» на праве хозяйственного ведения (рег. № 66-66/001-66/001/367/2015-296/1) **в целях сохранности** и недопущения проникновения на территорию здания сторонних лиц, а также для решения вопроса о его **последующем капитальном ремонте либо реконструкции** в рамках полномочий по распоряжению муниципальным имуществом в соответствии с Законом № 161, Положением о Департаменте по управлению муниципальным имуществом (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 13.06.2006 № 51/26).

В ст. 1 ГрадК РФ под **капитальным ремонтом** ОКС понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций ОКС или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения ОКС или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2); под **реконструкцией** ОКС- изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций ОКС, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14).

Подпунктом 3 пункта 4 Распоряжения Департамента по управлению муниципальным имуществом Администрации города Екатеринбурга от 21.05.2015 № 301/46/02 ЕМУП «СУЭРЖ» было **поручено осуществить мероприятия, необходимые для предоставления земельного участка в пользование** в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Согласно п. 24 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2017) (утв. Президиумом ВС РФ 12.07.2017) предоставление уполномоченным органом государственной власти в собственность хозяйствующему субъекту земельного участка, на котором расположен объект недвижимости данного субъекта, площадью большей, чем это обусловлено объективными потребностями, без проведения публичных торгов является нарушением законодательства о защите конкуренции. При этом предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, согласно п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ (утратила силу с 01.03.2015) исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации. Согласно п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

На основании заявления ЕМУП «СУЭРЖ» от **17.08.2015** № 2620/003/23/134 между Администрацией города Екатеринбурга и ЕМУП «СУЭРЖ» заключен **договор аренды** от **21.08.2015** № 7-1385 (далее - договор аренды) земельного участка с кадастровым номером 66:41:0702066:3846 площадью **6433 кв.м.**, расположенного по улице Советская, 47В в городе Екатеринбурге, с разрешенным использованием - под здание Дома детства и юношества, лит. М, общей площадью 1407,3 кв.м, на срок с 17.08.2015 по **16.08.2025**.

Согласно данным кадастровой выписки о земельном участке по состоянию на **18.09.2015** земельный участок кадастровый номер 66:41:0702066:3846 расположен (описание местоположения) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание дома детства и юношества (лит. М); **площадь 6433 +/- 28 кв. м.**; кадастровая **стоимость: 59 799 881,40** рублей; система координат: МСК-66, зона 1; правообладатель: Муниципальное образования «город Екатеринбург»; сведения об объекте имеют статус учтенные. **Объект поставлен на кадастровый учет 13.10.2014.**

В расчете арендной платы (приложение № 1 к договору аренды) разрешенное использование земельного участка - прочие земельные участки.

По данным Администрации города Екатеринбурга (вх. № 01-27183 от 13.12.2018) в связи с тем, что торги на получение земельного участка с кадастровым номером 66:41:0702066:3846 Администрацией города Екатеринбурга не проводились, расчет арендной платы по договору аренды производился на основании Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП), **Результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург»**(утв. Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.01.2013 № 32)

В соответствии с п. 2.5 договора аренды от 21.08.2015 № 7-1385 Арендатор (ЕМУП «СУЭРЖ») **не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества.**

Уставом ЕМУП «СУЭРЖ» предусмотрено, что основной целью создания и предметом деятельности предприятия являются обеспечение функционирования объектов жилого и нежилого фонда, содержание и эксплуатация жилого и нежилого фонда, зданий, благоустройство территорий, улиц и других объектов, осуществление предпринимательской деятельности и получение прибыли.

Для достижения названных целей в уставе ЕМУП «СУЭРЖ» предусмотрено, что предприятие вправе осуществлять следующие виды деятельности: эксплуатация жилого и нежилого фонда, реконструкция, капитальный ремонт зданий и сооружений, в том числе жилого и нежилого фонда, реабилитация старого и ветхого жилого и нежилого фонда, строительство зданий и сооружений. Также Уставом предприятия предусмотрена возможность быть участником (членом) коммерческих организаций и вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ имущество.

Как следует из представленных ЕМУП «СУЭРЖ» данных (вх. № 01-28620 от 10.12.2018), ЕМУП «СУЭРЖ» состоит в членстве некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Объединение инженеров строителей», о чем выдано свидетельство от 19.05.2015 № С.055.66.1157.05.2015 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия).

Согласно представленным ЕМУП «СУЭРЖ» данным (вх. № 01-28620 от 10.12.2018), основываясь на том, что здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В на момент передачи в хозяйственное ведение ЕМУП «СУЭРЖ» находилось в ветхом состоянии, специалистами ЕМУП «СУЭРЖ» было проведено техническое обследование здания и его строительных (несущих) конструкций на предмет возможности проведения капитального ремонта, о чем **25.12.2015** составлен акт обследования (осмотра) объекта. По результатам технического обследования здания инженеры ЕМУП «СУЭРЖ» пришли к выводу, что эксплуатационные качества строительных конструкций здания потеряны, что ведет к опасности обрушения, нормативный срок безремонтной эксплуатации здания превышен.

ЕМУП «СУЭРЖ» в своих объяснениях (вх. № 01-28620 от 10.12.2018) указывает, что решение вопроса о возможности (при получении разрешительной проектной документации) реализации проекта по возведению на рассматриваемом земельном участке жилого дома со встроенным нежилым помещением социально-культурного назначения (учреждение дополнительного образования для детей) площадью не менее 1 500 кв.м и последующего его принятия в хозяйственное ведение унитарного предприятия и соответственно регистрации права собственности Муниципального образования «город Екатеринбург», было принято учитывая текущее (ветхое) техническое состояние здания.

По данным ЕМУП «СУЭРЖ» (вх. № 01-28620 от 10.12.2018) реализацию **инвестиционного проекта** по строительству многоквартирного дома с нежилым помещением социально-культурного назначения планировалось осуществить путем привлечения денежных средств граждан и юридических лиц в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее - Закон № 214). ЕМУП «СУЭРЖ» сообщает, что в соответствии с ч. 2.1 и ч. 2.2. ст. 3 Закона № 214 установлен минимальный размер уставного капитала застройщика или минимальный размер суммы уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, *уставных фондов связанных с застройщиком* юридических лиц. Застройщики, не удовлетворяющие указанным требованиям, не имеют права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов. Учитывая наличие таких требований законодательства к размеру уставного капитала Застройщика и в связи с тем, что уставный капитал унитарного предприятия составляет 1 883 990 рублей для реализации проекта по строительству дома со

встроенным нежилым помещением социально - культурного назначения, ЕМУП «СУЭРЖ» принято решение о том, что наиболее оптимальным вариантом **привлечения денежных средств** было создание хозяйственного общества.

Согласно данным ЕМУП «СУЭРЖ» (вх. № 01-28620 от 10.12.2018) предприятие в целях решения вопроса о возможности реализации **инвестиционного проекта** провело встречу и обсуждение проекта с несколькими организациями г. Екатеринбурга работающими в сфере строительства. ООО «ЕКБ-Строй-Инвест» (ИНН 6658453434) реализовавшее проекты в сфере недвижимости, в том числе ЖК «Адмиральский 2» (жилой многоквартирный дом с нежилыми помещениями под размещение дошкольных учреждений) согласилось выступить в качестве **технического заказчика** и оказать содействие в реализации названного проекта.

В ст. 1 ГрадК РФ физическое или юридическое **лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в ОКС муниципальной собственности органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия муниципального заказчика)** строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос ОКС, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта признается **застройщиком**, который вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику (п. 16), а под **функциями технического заказчика** понимается (п. 22):

- заключение **от имени застройщика договоров** о выполнении **инженерных изысканий**, о подготовке **проектной документации**, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе ОКС, подготовка задания на выполнение указанных видов работ,

- предоставление лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос ОКС, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ,

- утверждение проектной документации, подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию,

- осуществление **иных функций**, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

Архитектурно-строительное проектирование согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 48 ГрК РФ осуществляется путем подготовки **проектной документации** применительно к ОКС и их частям, строящимся, реконструируемым **в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю** земельного участка **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос ОКС, а также** выполнение **инженерных изысканий**, подготовку **проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.**

ЕМУП «СУЭРЖ» при рассмотрении 02.09.2019 дела пояснило, что изначально здание хотели реконструировать, но затем решили реализовать инвестиционный проект и предприятие **обратилось в Минстрой** Свердловской области, где ему **выдали техническое задание**, чтобы разработать **проект планировки**. При этом ранее указанная зона предназначалась только для образовательных учреждений. На данный момент строительство завершено. Кадастровая стоимость была изменена только после изменения зоны и вида разрешенного использования.

Приказом Минстроя Свердловской области от **01.09.2016** № 677-П по обращению ЕМУП «СУЭРЖ» от **05.08.2016** последнему **разрешена подготовка** проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц Омской - Учителей -Июльской - Советской.

ЕМУП «СУЭРЖ» на основании технического задания, выданного во исполнение Приказа Минстроя Свердловской области от 01.09.2016 № 677-П, был разработан проект

планировки и проект межевания территории в границах улиц Омской - Учителей -Июльской - Советской, получившие одобрение на основании заключения о результатах публичных слушаний от **03.04.2017** и в последующем утвержденные Приказом Минстроя Свердловской области от **27.04.2017** №479-П.

Администрации города Екатеринбурга в письменном пояснении (вх. № 01-32255 от 19.11.2019, 01-4077 от 14.02.2020) указала, что в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в границах улиц Омской-Учителей-Июльской (утв. Приказом Минстроя Свердловской области от **27.04.2017** № 479-П) предусмотрено **формирование** земельного участка с **условным номером 7** с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Минстрой Свердловской области в письменном объяснении (вх. № 01-32161 от 18.11.2019) указано, что документом территориального планирования муниципального образования «город Екатеринбург» является Генеральный план развития городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 № 60/1). В соответствии с Генеральным планом развития городского округа - МО город Екатеринбург земельный участок с кадастровым номером 66:41:0702066:3846 по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В располагается на территории жилой и общественно-деловой функциональной зоны многоэтажной и среднеэтажной застройки.

Между тем, в указанный период действовали Правила землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург" (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 N 68/48, *утратили силу с 30.10.2017*), в которых указанный земельный участок отнесен к Специальной зоне для осуществления профильных видов деятельности.

Согласно п. 1, п. 3 ст. 11.2 и п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ земельные участки **образуются** при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом разрешенным использованием **образуемых** земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. **Не допускается** образование земельных участков, **если** их образование приводит к **невозможности** разрешенного использования.

Для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков согласно п. 1 ч. 2 ст. ст. 43 ГрадК РФ осуществляется подготовка проекта межевания территории.

При этом **никаких действий, влекущих образование** (формирование) спорного земельного участка **не осуществлялось** (остались те же самые площадь земельного участка - 6433 кв.м., его кадастровый номер - 66:41:0702066:3846 и адрес - ул. Советская, д. 47В).

Приказом Министерства от 29.06.2017 № 704-П утверждены Правила землепользования и застройки ГО - МО город Екатеринбург (далее – Правила № 704-П, *начало действия с 30.06.2017*), в которых указанный земельный участок отнесен уже к территориальной зоне Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки), а Постановлением Администрации города Екатеринбурга от **18.08.2017** № 1525 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: ул. Советская, 47В» (далее – Постановление Администрации № 1525) со ссылкой на Правила № 704-П **изменен вид разрешенного использования земельного участка** 66:41:0702066:3846 с «под здание дома детства и юношества» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Более того, согласно п. 1 ч. 1 ст. 26, п. 3 ч. 1 ст. 18 и ч. 4 ст. 41 ГрадК РФ подготовка и утверждение документации по планировке территории в соответствии с документами

территориального планирования является способом реализации документов территориального планирования, к которым относятся генеральные планы городских округов. Видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории. Подготовка документации по планировке территории согласно ч. 1 ст. 41 ГрадК РФ осуществляется *в целях обеспечения устойчивого развития территорий*, в том числе выделения *элементов планировочной структуры*, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Подготовка документации по планировке территории согласно ч. 1 ст. 41.1 ГрадК РФ осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных **элементов планировочной структуры**, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию. В ст. 1 ГрадК РФ под **устойчивым развитием территорий** понимается обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (п. 3); под **элементом планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы, виды которых утверждены Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр) (п. 35).

Согласно ст. 45 ГрадК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, *подведомственными* указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) *учреждениями* либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, *за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи* (ч. 8). Решение о подготовке документации по планировке территории согласно ч. 1 ст. 45 ГрадК РФ принимается уполномоченным органом местного самоуправления, *за исключением случаев, указанных в ч. 1.1* настоящей статьи, согласно п. 2 которой решение о подготовке документации по планировке территории **принимаются** лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 настоящего Кодекса, **самостоятельно**, а *принятие* в этом случае органом местного самоуправления **решения о подготовке** документации по планировке территории в силу ч. 1 ст. 46 ГрадК РФ **не требуется** (ч. 1 и п. 2 ч. 1.1).

Деятельность по **подготовке и утверждению документации по планировке территории** для размещения ОКС жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов, осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, в п. 34 ст. 1 ГрК РФ признается **деятельностью по комплексному и устойчивому развитию территорий**.

В соответствии со ст. 46.9 ГрадК РФ комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей)

является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (ч. 1). Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах определенной в правилах землепользования и застройки территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством (*далее в настоящей статье также - правообладатель*). При этом участие правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности). В случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется (ч. 3). Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (*далее в настоящей статье - договор*) (ч. 4). Заключение договора с правообладателем или правообладателями осуществляется без проведения аукциона на право заключения договора (ч. 11).

При этом ЕМУП «СУЭРЖ» отвечал всем предусмотренным ч. 3 ст. 46.9 ГрадК РФ признакам правообладателя. В свою очередь, подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства *применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, согласно ч. 2 ст. 41 ГрадК РФ не требуется*, за исключением 6 случаев, указанных в части 3 настоящей статьи, **среди которых не предусмотрен снос ОКС.**

ЕМУП «СУЭРЖ» был заключен с ООО «РУ эксперт» договор от **18.05.2017** № 459-17 на проведение оценки, на основании которого специалистами ООО «РУ эксперт» произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки в виде **здания** расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47в.

На основании обращений ЕМУП «СУЭРЖ» (исх. № 727 от **12.05.2017**, от **19.06.2017** №896) постановлением Администрацией от 24.08.2017 № 1585 предприятию было дано **согласие на участие** во вновь создаваемом Обществе с ограниченной ответственностью «Дом

творчества» (далее - ООО «Дом творчества») с долей участия в его уставном капитале, составляющей **100 %**, а также разрешено оплатить долю в уставном капитале общества:

- денежными средствами в размере 10 000 рублей;
- недвижимым имуществом: «Отдельно-стоящее здание, назначение: Нежилое.

Площадь: общая 1407.3 кв.м. Лит.: М. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В. Кадастровый (или условный номер 66:41:0207024:104», являющимся собственностью Муниципального образования «город Екатеринбург» и закрепленным за ЕМУП «СУЭРЖ» на праве хозяйственного ведения, по цене 17 342 000. руб., установленной в отчете об определении рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от **18.05.2017** № 459-17, составленным ООО «РУ эксперт».

Данное здание было передано **по акту приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2017** (далее - акт от 07.09.2017) в **собственность** ООО «Дом творчества» в качестве неденежного вклада в уставный капитал общества стоимостью **17 342 000**. Государственная регистрация перехода права собственности на указанное недвижимое имущество была произведена **20.09.2017**.

Согласно акту от 07.09.2017 указанное недвижимое имущество передано в оплату **части доли** Участника в **размере 99,95 %** уставного капитала общества. На основании акта от 07.09.2017, вносимого участником в качестве вклада в уставный капитал ООО «Дом творчества» (ИНН 6671078119), закрепленного за ЕМУП «СУЭРЖ» на праве хозяйственного ведения нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0207024:104 было **передано в собственность** ООО «Дом творчества». Государственная регистрация права собственности ООО «Дом творчества» (ИНН 6671078119) на нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0207024:104 проведена 20.09.2017. **Номинальная стоимость доли** ЕМУП «СУЭРЖ» в ООО «Дом творчества» составляет **17 352 000** руб.

Пунктом 5 акта от 07.09.2017 предусмотрено, что недвижимое имущество находится на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В, общей площадью 6 433 кв.м, с кадастровым номером - 66:41:0702066:3846. Земельный участок **принадлежит** Участнику общества (ЕМУП «СУЭРЖ») **на праве аренды** на основании договора аренды земельного участка от 21.08.2015 № 7-1385. В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, пп. 13, 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1 настоящего акта, к Обществу, Общество **приобретает право пользования** земельным участком, на котором расположено недвижимое имущество **и необходим** для его использования на праве аренды.

Согласно объяснениям ЕМУП «СУЭРЖ» (вх. № 01-22192 от 28.08.2019) предприятие обладало только правом аренды в отношении земельного участка, расположенного под зданием по ул. Советская, 47-в, находящимся в хозяйственном ведении предприятия и при переходе права собственности на здание к ООО «Дом творчества» право собственности на земельный участок к обществу не перешло, а **перешло только право аренды**. Также при определении рыночной стоимости здания по ул. Советская, 47В для внесения в уставный капитал ООО «Дом творчества» стоимость **права аренды** земельного участка **была учтена в отчете независимого оценщика на здание**.

Между тем, вид разрешенного использования **изменен 18.08.2017**, дата определения кадастровой стоимости земельного участка - **06.09.2017**, а дата внесения в ЕГРН сведений о ней - **07.09.2017**. Согласно данным кадастровой выписки о земельном участке по состоянию на **29.09.2017** (хотя запрос данной выписки датирован **02.10.2017**) земельный участок кадастровый номер 66:41:0702066:3846 расположен (описание местоположения) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка

(высотная застройка); площадь 6433 +/-28 кв. м.; кадастровая стоимость: **72 190 547,03** рублей; правообладатель: Муниципальное образования «город Екатеринбург»; ограничение прав и обременение: аренда (договор аренды от 21.08.2015 № 7-1385, ЕМУП «СУЭРЖ»); сведения об объекте имеют статус «актуальные». Объект поставлен на кадастровый учет **13.10.2014**..

При этом **переоценка** рыночной стоимости отчуждаемого недвижимого имущества (включая *переходящее* с ним в силу закона право аренды земельного участка) в связи с изменением вида разрешённого использования земельного участка **не производилась**.

На основании заявлений ООО «Дом творчества» (исх. № 1 от **26.09.2017**), ЕМУП «СУЭРЖ» (исх. № 1461 от **25.09.2017**) в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 66:41:0702066:3846, в связи с государственной регистрацией права собственности ООО «Дом творчества» на нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0207024:104, Администрацией города Екатеринбурга было заключено **ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ ОТ 26.09.2017 № 1** к договору аренды от 21.08.2015 № 7-1385 (регистрационная запись от **09.10.2017** №66:41:0702066:3846-66/001/2017-1).

При этом соответствующие заявления в адрес Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга подписаны со стороны ООО «Дом творчества» директором и со стороны ЕМУП «СУЭРЖ» генеральным директором , но **исполнитель** по вышеназванным заявлениям **один** - .
Юридический **адрес** ООО «Дом творчества» и фактический **адрес** ЕМУП «СУЭРЖ», указанные на официальных бланках, на которых были направлены заявления в адрес Администрации города Екатеринбурга, также **совпадают** - 620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 39.

Администрация города Екатеринбурга в письменном объяснении (вх. № 4072 от 14.02.2020) указала, что оснований для отказа в заключении дополнительного соглашения, равно как и основания для расторжения Договора **в связи с переходом права собственности на объект и изменением** разрешенного использования действующим законодательством не предусмотрены. Статьей 46 ЗК РФ предусмотрены основания расторжения договора аренды, в том числе, пункт 1 названной нормы включает в себя основания расторжения договоров аренды, предусмотренных ГК РФ. Данный перечень закрытый и не содержит такое основание для расторжения как переход права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке. Нормы земельного и гражданского законодательства содержат основания перехода прав и обязанностей по договору аренды при переходе прав и обязанностей собственника объекта, расположенного на земельном участке. Право аренды у нового правообладателя здания возникает в силу закона, **заключение дополнительного соглашения не требуется**. Основания для расторжения договора аренды отсутствуют.

Согласно п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость **приобретает** право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом при продаже недвижимости находящееся на этом земельном участке покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком **на тех же условиях**, что и продавец недвижимости.

На основании изложенного, Администрация города Екатеринбурга пояснила, что у нее **отсутствовали основания для расторжения** Договора, а **потому** в связи с обращением ООО «Дом творчества» и было **оформлено дополнительное соглашение**. Оформление дополнительного соглашения в силу указанных выше норм носит «заявительный» характер. В

случае отсутствия заявления от ООО «Дом творчества» в заключении дополнительного соглашения к Договору, арендодатель в силу закона обязан был произвести начисления арендной платы новому правообладателю здания с учетом изменений как в отношении собственника объекта, так и в отношении земельного участка, то есть привести документы в соответствии с данными ЕГРН.

Между тем, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком **на условиях и в пределах**, установленных законом или **договором** с собственником (п. 2 ст. 264 ГК РФ). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ допускается без согласия собственника этого участка, если это **не противоречит условиям пользования** таким участком, установленным законом или договором. внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов его разрешенного использования в силу п. 17 ст. 39.8 ЗК РФ не допускается.

Согласно дополнительному соглашению от **26.09.2017** № 1 к договору аренды земельного участка от 21.08.2015 № 7-1385 стороны решили:

По всему тексту договора слова ЕМУП «СУЭРЖ» заменить словами ООО «Дом творчества» (и. 1).

Пункт 2.1.5 договора аренды изложить в следующей редакции: **«разрешенное использование участка - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). На участке расположено отдельно-стоящее нежилое здание общей площадью 1 407.3 кв. м.»** (п. 2).

Пункт 2.5 «Оборот Участка» договора аренды изложить в следующей редакции:

«2.5 Арендатор **имеет право** передать Участок в субаренду, а также **вправе** передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий» (п. 3).

Права и обязанности ЕМУП «СУЭРЖ» по договору аренды **прекращаются с 19.09.2017.**

Права и обязанности у ООО «Дом творчества», в том числе обязанность по уплате арендной платы по договору аренды, возникают с **19.09.2017** (п. 4).

Условия, предусмотренные п. 2 настоящего дополнительного соглашения, применяются к отношениям до его заключения, и действуют с **07.09.2017** (п. 5).

В расчете арендной платы (приложение № 1 к дополнительному соглашению к договору аренды) разрешенное использование земельного участка - прочие земельные участки, т.е. ставка арендной платы изменена не была.

Таким образом, переход к ООО «Дом творчества» права на использование земельного участка оформлен **на иных условиях и в ином объеме**, чем было установлено для ЕМУП «СУЭРЖ».

В соответствии с позицией ФАС России (письмо от 13.11.2015 № ВК/63809/15) в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами

(императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно п. 1 ст. 422 ГК РФ).

Согласно Обзору практики рассмотрения судами дел, связанных с изменениями вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом ВС РФ 14.11.2018) **арендатор** земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **не вправе требовать изменения вида разрешенного использования** такого участка и внесения соответствующих **изменений в договор** аренды, заключенный по результатам торгов. Приняв на себя права и обязанности по указанному договору, общество как **арендатор выразило свое согласие на использование** земельного участка **в соответствии с установленным видом** разрешенного использования, тем самым реализовав свое право, предусмотренное п. 3 ст. 85 ЗК РФ.

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 1756/13 по делу № А35-765/2012 основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду. Арендатор получает право **использования** земельного участка **по** указанному в договоре **назначению**, которое конкретизирует **виды разрешенного использования**, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка. Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества. **Воля арендатора** как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иным образом, нежели установленный в договоре, в том числе и посредством изменения вида разрешенного использования земельного участка, **не является абсолютной** и не может ущемлять права собственника земельного участка. Иное толкование положений ст. 85 ЗК РФ противоречило бы фундаментальным положениям гражданского законодательства о правах собственника и необоснованно ограничивало бы его права. В то же время **арендодатель** при решении вопроса о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка по договору **связан** установленным **порядком предоставления** земельных участков для тех или иных целей использования. ЗК РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством.

В Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 24.07.2018 г. по делу № А57-30386/2017 указывается, что произвольное изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда такое изменение не соответствует установленным законом правилам оборота земель. То есть, изменение вида разрешенного использования земельного участка, **даже произведенное с соблюдением законных механизмов** и градостроительных регламентов, **не может подменять собой предусмотренный законом определенный порядок предоставления** земельных участков.

Более того, при увеличении уставного капитала общества за счет его имущества согласно п. 3 ст. 18 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» пропорционально увеличивается номинальная стоимость долей всех участников общества без изменения размеров их долей. При этом несмотря на **увеличение** инвестиционной привлекательности земельного участка (права аренды) за счет изменения его разрешенного использования и его кадастровой стоимости **на 12 390 665,63 руб.**, размер уставного капитала ООО «Дом творчества» и **номинальная стоимость доли** ЕМУП «СУЭРЖ» в нем остались **неизменными**.

Решением единственного участника ООО «Дом творчества» (ЕМУП «СУЭРЖ») от **05.10.2017** в целях строительства объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Советской в г. Екатеринбурге» осуществить снос существующего здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В, и принадлежащего обществу на праве собственности.

На основании решения **единственного участника** ООО «Дом творчества» (ЕМУП «СУЭРЖ»), директором ООО «Дом творчества» издан приказ от 05.10.2017 № 05/10 о сносе здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47В.

Решением **единственного участника** ООО «Дом творчества» (ЕМУП «СУЭРЖ») от **10.10.2017** № 2 об увеличении уставного капитала ООО «Дом творчества» за счет вклада третьего лица на основании его заявления о принятии его в общество и внесении вклада, установлено следующее.

- принять в общество (п. 1);
- **увеличить** уставный капитал общества с **17 352 000** рублей до **72 300 000** рублей за счет внесения денежного вклада в уставный капитал общества в размере 54 948 000 рублей (п. 2);
- после внесения вклада доля в уставном капитале общества составит 76 % номинальной стоимостью **54 948 000** рублей (п. 3);
- **изменить долю** единственного участника общества в связи с увеличением уставного капитала следующим образом: ЕМУП «СУЭРЖ» (ОГРН 1026605239495, ИНН 6661093291) - **24 %** номинальной стоимостью **17 352 000** рублей (п. 4);
- внести в гл. II Устава изменения о размере уставного капитала (п. 5);
- прекратить полномочия директора общества с 10.10.2017 (п. 6);
- назначить директором общества с 10.10.2017 со сроком полномочий 5 лет (п. 7);
- внести изменения в виды экономической деятельности общества:
 - п. 8.1 Установить основной вид экономической деятельности общества:
 - 71.12.2 - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
 - п. 8.2 Установить следующий перечень дополнительных видов деятельности общества:
 - 41.20 - строительство жилых и нежилых зданий;
 - 71.11.1 - деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями.
 - п. 8.3 **Исключить из сведений**, содержащихся в ЕГРЮЛ, следующие виды экономической деятельности общества:
 - 72.12 - деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
 - 71.11 - деятельность в области архитектуры.

Указанные изменения размера уставного капитала общества зарегистрированы в ЕГРЮЛ **31.10.2017**.

ЕМУП «СУЭРЖ» в объяснениях (вх. № 01-28620 от 10.12.2018), а также Администрация города Екатеринбурга (вх. № 01-27183 от 13.12.2018), ООО «Дом творчества» (вх. № 01-26611 от 07.12.2018), указывают на возникшую необходимость в увеличении размера уставного капитала общества для реализации проекта по строительству объекта недвижимости, учитывая требования Закона об участии в долевом строительстве, в связи с чем в состав участников общества была принята , которая

внесла в уставный капитал ООО «Дом творчества» денежный вклад в размере 54 948 000 рублей и в последующем в связи с необходимостью без отрыва постоянно осуществлять руководство текущей деятельностью общества была назначена директором.

Администрация города Екатеринбурга, ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «Дом творчества» также считают, что увеличение размера уставного капитала общества за счет вклада третьего лица *не повлекло уменьшения номинальной стоимости* доли ЕМУП «СУЭРЖ», а **после** введения дома в эксплуатацию Муниципальное образование «город Екатеринбург» **станет собственником** нежилых помещений социально-культурного назначения (учреждение дополнительного образования) проектной площадью 1 551,98 кв.м в новом здании. Учитывая вышеизложенное, земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0702066:3846 по ул. Советская, 47В в уставный капитал или в собственность ООО «Дом творчества» не передавался, а также **не было его отчуждения** или передачи в субаренду третьим лицам.

Между тем, проведение оценки объектов оценки согласно ст. 8 Закона об оценочной деятельности является **обязательным** в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям. Указанное требование **не распространяется** на отношения, возникающие при **распоряжении** унитарными предприятиями, имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении, **за исключением** случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством РФ допускается **с согласия** собственника этого имущества. В свою очередь, **распоряжение долей** в уставном (складочном) капитале хозяйственного общества согласно п. 2 ст. 6 Закона 161 осуществляется унитарным предприятием только **с согласия** собственника его имущества

При этом оценка объекта оценки (доли в **100 %** номинальной стоимостью **17 352 000** рублей), **на момент вовлечения в сделку (распоряжение** ею путём **изменения на долю в 24 %** в связи с увеличением уставного капитала за счет принятого в общество третьего лица и внесении им вклада), в нарушение ст. 8 Закона об оценочной деятельности *не производилось*.

Минстрой Свердловской области в письменном объяснении (вх. № 01-32161 от 18.11.2019) указало, что Администрацией города Екатеринбурга был подготовлен градостроительный план от **12.10.2017** № RU 66302000-11500 земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В.

Размещение ОКС на земельном участке предусматривается в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка согласно градостроительному регламенту, установленному в составе Правил № 704. В соответствии с градостроительным регламентом, действующим на момент подготовки градостроительного плана земельного участка, основной вид разрешенного использования земельного участка для территориальной зоны Ж-5 - многоэтажная жилая застройка (высота до 100 м).

Таким образом, размещение многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0702066:3846 по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В предусмотрено в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, а также на основании разработанной ООО «ПК «Мастерплан» проектной документации. В отношении проектной документации по указанному ОКС получено положительное заключение негосударственной экспертизы от **27.10.2017** № 66-2-1-3-0119-17, подготовленное ООО «Уральское управление строительной экспертизы», имеющим свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации.

Минстроем Свердловской области **16.11.2017** выдано ООО «Дом творчества» разрешение на строительство № RU 66302000-836-2017 ОКС - трехсекционного

многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 1 по ПЗУ), подземная автостоянка с крытым въездом (№ 2, 2а по ПЗУ), БКТЕ1 (№ 3 по ПЗУ). Краткие проектные характеристики для строительства ОКС по ПЗУ: общая площадь 18 083,8 кв. м., площадь участка 6433,0 кв. м., количество этажей 3-19, площадь застройки 1934.7 кв. м., количество квартир 204, общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения 2049,06 кв. м., в том числе площадь учреждения дополнительного образования 1553,26 кв. м. Сведения о градостроительном плане земельного участка (далее - ГПЗУ): № RU66302000-11500 от 12.10.2017, выдан Администрацией города Екатеринбурга.

По вопросу выдачи разрешения на строительство ОКС, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Советская, д. 47В. Министерство пояснило, что согласно ч. 1 ст. 51 ГрадК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, а также допустимость размещения ОКС на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Согласно ч. 11 ст. 51 ГрадК РФ Министерством была проведена проверка представленного застройщиком ООО «Дом творчества» пакета документов в части соответствия проектной документации требованиям к строительству ОКС, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство ГПЗУ, а также допустимости размещения ОКС в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Решение о выдаче разрешения на строительство применяется Министерством на основании поступившего заявления застройщика о выдаче разрешения на строительство с приложением необходимых документов для предоставления указанно государственной услуги, предусмотренной градостроительным законодательством, и при отсутствии оснований, препятствующих выдаче разрешения на строительство, указанных в ч. 13 ст. 51 ГрадК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 49 ГрадК РФ предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно положительному заключению экспертизы ООО «Уральское управление строительной экспертизы», разработанная проектная документация соответствует требованиям законодательства РФ, градостроительных и технических регламентов и иным установленным требованиям.

Оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство, установленных ч. 13 ст. 51 ГрадК РФ, не выявлено, в связи с чем **16.11.2017** застройщику ООО «Дом творчества» выдано разрешение на строительство RU 66302000-836-2017 объекта капитального строительства «Трехсекционный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой».

Между тем, **разрешение на строительство** согласно ч. 1 ст. 51, ГрадК РФ представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и

проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории **не требуется**), при осуществлении строительства, реконструкции ОКС, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции ОКС), а также допустимость размещения ОКС на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Одним из обязательных документов, представляемых для получения разрешения на строительство, в силу п. 1 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ являются правоустанавливающие документы на земельный участок.

Дополнительное соглашение к договору аренды, **изменяющее вид разрешенного использования** земельного участка, не связанного со строительством, на используемый в целях строительства, **не может считаться правоустанавливающим документом** при получении разрешения на строительство, если это соглашение заключено **в обход процедур**, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей строительства объектов недвижимости (п. 19 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018)).

ЗК РФ установлены различный порядок и процедуры для предоставления в аренду земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства и для целей, не связанных со строительством. Процедура предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства урегулирована положениями ст., 39.11 ЗК РФ и ее соблюдение необходимо в целях обеспечения эффективности, справедливости, публичности предоставления таких земельных участков.

Снос здания, подтвержден справкой ЕМУП «БТИ» от 07.11.2017 № 1529238. выданной на основании обследования по состоянию на 02.11.2017. Объект снят с технического учета в ЕМУП «БТИ». **29.11.2017** объект недвижимости снят с кадастрового учета, что подтверждается выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 10.12.2018.

Взамен ранее выданного разрешения на строительство от 16.11.2017 № RU 66302000-836-2017, **06.02.2018** выдано разрешение на строительство № RU 66302000-983-2018, согласно которому общая площадь встроено-пристроенных помещений общественного назначения составляет 2047,78 кв. м., в том числе площадь учреждения дополнительного образования 1551,98 кв. м. Срок действия разрешения - до 16.05.2020.

В связи с завершением строительства и вводом в эксплуатацию трехсекционного многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенным помещением общественного значения с подземной автостоянкой с крытым въездом (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от **31.05.2019** № RU 66302000-983-2018) **и переходом земельного участка с кадастровым номером 66:41:0702066:3846 в общую долевую собственность** собственников в многоквартирном жилом доме на основании ст. 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», ст. 413 ГК РФ, договор аренды от 21.08.2015 № 701385 был расторгнут по соглашению сторон с **11.07.2019** (соглашение о расторжении от **05.08.2019**).

Прокуратура г. Екатеринбурга считает (вх. № 01-24635 от 15.11.2018), что вышеописанная последовательность действий должностных и иных лиц может свидетельствовать об их направленности не на надлежащее эффективное использование муниципального имущества и распоряжение им, а на фактическое безвозмездное отчуждение земельного участка, кадастровая стоимость которого на момент передачи права аренды ООО «Дом творчества» составляла 72 190 547,03 рублей, при наличии умысла на уклонение от

процедуры торгов, то есть с нарушением требований Закона о защите конкуренции. Следовательно, действия органа местного самоуправления, ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «Дом творчества» направлены на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельного участка для целей строительства объекта недвижимости, в том числе процедуры торгов для ранее сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка, что ущемляют права и законные интересы неопределенного круга хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на данном товарном рынке, а также ограничивают доступ на такой рынок и рассматриваются в качестве нарушений ст. 16 Закона о защите конкуренции

Согласно данным, представленным ЕМУП «СУЭРЖ» (вх, № 01-28620 от 10.12.2018), Администрацией города Екатеринбурга (вх. № 01-27183 от 13.12.2018) в настоящее время земельный участок находится в собственности Муниципального образования «город Екатеринбург», что подтверждается представленной выпиской из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости по состоянию на 10.12.2018, дата регистрации права на земельный участок - 04.08.2015.

Прокуратура города Екатеринбурга, обратила внимание, что несмотря на то, что земельный участок фактически до настоящего времени из муниципальной собственности не выбывал, необходимо учесть, что в силу ч.ч. 1, 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (в силу закона) земельный участок под многоквартирным жилым домом после его ввода в эксплуатацию переходит в общедолевою собственность собственников жилых помещений, то есть ввод дома в эксплуатацию фактически повлечет безвозмездное выбытие земельного участка из муниципальной собственности.

Администрацией города Екатеринбурга в Постановлении от 18.10.2019 № 2503 «О приеме объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: улица Советская, д. 45, собственность муниципального образования «город Екатеринбург» указала необходимость:

- заключения с ООО «Дом творчества» договора **безвозмездной передачи** объекта в собственность МО город Екатеринбург;
- принятия объекта в состав муниципальной казны МО город Екатеринбург;
- направления документов в Росреестр для проведения государственной регистрации права собственности МО город Екатеринбург на объект;
- внесения в реестр муниципального имущества МО город Екатеринбург сведений об объекте на основании документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности МО город Екатеринбург;
- закрепления за Муниципальным бюджетным учреждением культуры дополнительного образования «Екатеринбургская детская школа искусств № 2» ИНН 6660128907 и передачи ему объекта.

ООО «Дом творчества» на основании общего собрания участников общества от 09.09.2019 № 6, принято решение о направлении обращения в Администрацию города Екатеринбурга (вх. от 11.09.2019 г. № 342), в котором предложено:

- заключить с Администрацией города Екатеринбурга договор безвозмездной передачи объекта в собственность МО город Екатеринбург;
- передать объект и техническую документацию в собственность МО город Екатеринбург;
- совместно с ДУМИ города Екатеринбурга направить документы в Росреестр для проведения государственной регистрации перехода права собственности на объект.

В материалы дела представлено Постановление Администрации города Екатеринбурга от 18.10.2019 № 2503 «О приеме объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: улица Советская, д. 45 в собственность муниципального образования «город Екатеринбург», согласно которому было принято решение принять в собственность муниципального образования «город Екатеринбург» и включить в состав муниципальной казны муниципального образования «город Екатеринбург» объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Екатеринбург, ул. Советская, д. 45 передаваемый безвозмездно ООО «Дом творчества» (ИНН 6671078119).

Письмом (вх. № 01-10426 от 14.04.2020) ООО «Дом Творчества» в дополнение к ранее поданным сведениям по делу представило следующие пояснения. На основании разрешений на строительство от 16.11.2017 № RU66302000-836-2017 и от 06.02.2018 № RU66302000-983-2018, выданных Минстроем Свердловской области, ООО «Дом творчества» построило трехсекционный многоэтажный жилого дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ), с подземной автостоянкой с крытым въездом (2, 2а по ПЗУ). На основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 31.05.2019 RU-66302000-983-2018, выданного Минстроем Свердловской области, построенный многоэтажный жилого дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения введен в эксплуатацию.

Таким образом, по мнению ООО «Дом творчества», общество правомерно, с учетом соблюдения действующего законодательства произвело строительство многоэтажный жилого дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

На основании Постановления Администрации г. Екатеринбурга от 18.10.2019 № 2503 «О приеме объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: улица Советская, дом 45, в собственность МО «г. Екатеринбург» между ООО «Дом творчества» и Администрацией города Екатеринбурга, действующей от имени муниципального образования «город Екатеринбург», в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом заключен договор о безвозмездной передаче имущества, находящегося в собственности ООО «Дом творчества», в собственность муниципального образования «город Екатеринбург», данный договор прошел государственную регистрацию, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись 29.10.2019. Распоряжением от 31.10.2019 №902/46/02 «О приеме в состав муниципальной казны муниципального образования город Екатеринбург» объекта недвижимого имущества и закреплении его за Муниципальным бюджетным учреждением культуры дополнительного образования «Екатеринбургская детская школа искусств №2» на праве оперативного управления», Объект закреплён за учреждением дополнительного образования, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись 01.11.2019.

Таким образом, по мнению ООО «Дом творчества», общество надлежащим образом исполнило свои **обязательства** в части строительства встроенных помещений социально-культурного назначения для учреждения дополнительного образования детей и безвозмездно передало в МО «г. Екатеринбург» помещения общей площадью 1 355,8 кв. м с первоначальной стоимостью 64 200 062,68 руб.

ООО «Дом творчества» считает, что действия общества и ЕМУП «СУЭРЖ» направлены исключительно для решения вопросов непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования «город Екатеринбург», решение которых в соответствии с Конституцией РФ и федеральным законодательством осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования.

Также ООО «Дом творчества» сообщает, что отчуждение земельного участка общей площадью 6 433 кв.м, с кадастровым номером: 66:41:0702066:3846 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Советская, 47-в, его передача в субаренду третьим лицам, а равно внесение в уставный

капитал ООО «Дом творчества» либо иное **распоряжение** земельным участком отсутствует. На сегодняшний день, согласно данным с сайта Росреестра земельный участок с кадастровым номером: 66:41:0702066:3846 находится в муниципальной собственности.

ЕМУП «СУЭРЖ» заявлением от **19.11.2019** уведомило ООО «Дом творчества» о выходе из состава участников ООО «Дом творчества» и по Актам приемки-передачи от 18.12.2019 получило имущество на общую сумму 17 425 000,00 р., в том числе:

- недвижимое имущество (помещения в подвале здания площадью 153,8 кв.м и 41.4 кв.м) на общую сумму 9 069 000,00 р. (7 247 000,0 р. и 1 822 000,0 р., соответственно)
- оборудование на общую сумму 8 356 000,00 р.

Таким образом, имеет место нарушение Администрацией города Екатеринбурга в рамках деятельности Земельного комитета, Екатеринбургским муниципальным унитарным предприятием «Специализированное управление эксплуатации и реабилитации жилья», обществом с ограниченной ответственностью «Дом творчества» п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении и реализации соглашения, направленного на недопущение конкуренции путем предоставления в аренду земельного участка для целей строительства обществу с ограниченной ответственностью «Дом творчества» без торгов.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия, согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

В соответствии пп. «к» п. 2 ч. 1 статья 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет полномочия по выдаче в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно ч. 3 ст. 51 Закона о защите конкуренции лицо, чьи действия (бездействие) в установленном настоящим Федеральным законом порядке признаны монополистической деятельностью или недобросовестной конкуренцией и являются недопустимыми в соответствии с антимонопольным законодательством, по предписанию антимонопольного органа обязано перечислить в федеральный бюджет доход, полученный от таких действий (бездействия). В случае неисполнения этого предписания доход, полученный от монополистической деятельности или недобросовестной конкуренции, подлежит взысканию в федеральный бюджет по иску антимонопольного органа. Лицо, которому выдано предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного от монополистической деятельности или недобросовестной конкуренции, не может быть привлечено к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства, в отношении которого выдано данное предписание, если данное предписание исполнено.

В материалы дела представлен Договор о **безвозмездной передаче** имущества, находящегося в собственности ООО «Дом творчества», в собственность муниципального образования «город Екатеринбург» от **24.10.2019**, заключенный между Администрацией города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом и ООО «Дом творчества».

Предмет Договора от 24.10.2019: на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 18.10.2019 № 2503 «О приеме объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: улица Советская, д. 45, собственность муниципального образования «город Екатеринбург» имущество (далее - Объект).

Под объектом понимается нежилое помещение (учреждение дополнительного образования). Назначение: нежилое помещение. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, ул. Советская, д. 45, этаж № 1, этаж № 2 (кадастровый номер 66:41:0702066:4234).

Акт приема-передачи от 24.10.2019 в собственность муниципального образования «город Екатеринбург» Объекта также представлен в материалы дела.

Распоряжением №902/46/02 от **31.10.2019** Объект закреплен за МБУК «Екатеринбургская детская школа искусств № 2», о чем в ЕЕРН внесена соответствующая запись 01.11.2019.

С учетом безвозмездно переданных нежилых помещений социально-культурного назначения (учреждение дополнительного образования) общей площадью 1 551,98 м² стоимостью 64 200 062,68 р. общая стоимость имущества, безвозмездно переданного ООО «Дом творчества» в муниципальную собственность составляет 73 269 062,68 р.

Комиссия решила не выдавать предписание, поскольку ООО «Дом творчества» было безвозмездно передано имущество в муниципальную собственность г. Екатеринбурга, тем самым доход, полученный в результате нарушения добровольно возвращен муниципальному образованию «город Екатеринбург» в полном объеме.

Заключение органом местного самоуправления недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством РФ соглашения либо осуществление указанным органом недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством РФ согласованных действий образуют событие предусмотренного ч. 3 ст. 14.32 (ч. 7 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 74 от 17.04.2017) КоАП РФ административного правонарушения.

Согласно части 1.2 статьи 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.32 КоАП РФ, является принятие комиссией антимонопольного органа решения, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Учитывая установленные ст. 40 и ст. 52 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведенной в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный либо в коллегиальный орган ФАС России), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении (п. 10.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30).

За нарушение органами местного самоуправления, антимонопольного законодательства ответственность несут их должностные лица (ч. 1 ст. 37 Закона о защите конкуренции).

Административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Должностное лицо местного самоуправления - выборное либо заключившее контракт (трудовой договор) лицо, наделенное исполнительно-распорядительными полномочиями по решению вопросов местного значения и (или) по организации деятельности органа местного самоуправления (ст. 2 Закона о местном самоуправлении).

Муниципальным служащим в соответствии с ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 02.03.2007 № 25-ФЗ «О муниципальной службе в Российской Федерации» (далее – Закон о муниципальной службе) является гражданин, исполняющий в порядке, определенном муниципальными правовыми актами в соответствии с федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации, обязанности по должности муниципальной службы за денежное содержание, выплачиваемое за счет средств местного бюджета

Под *муниципальной службой* в соответствии с ч. 1 ст. 2 Закона о муниципальной службе понимается профессиональная деятельность граждан, которая осуществляется на постоянной основе на должностях муниципальной службы, замещаемых путем заключения трудового договора (контракта), а под *должностью муниципальной службы* - должность в органе местного самоуправления, образованная в соответствии с уставом муниципального образования, с установленным кругом обязанностей по обеспечению исполнения полномочий органа местного самоуправления или лица, замещающего муниципальную должность (ч. 1 ст. 6 Закона о муниципальной службе).

Должности муниципальной службы в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона о муниципальной службе устанавливаются муниципальными правовыми актами в соответствии с реестром должностей муниципальной службы в субъекте Российской Федерации, утверждаемым законом субъекта Российской Федерации, который согласно ч. 1 ст. 7 Закона о муниципальной службе представляет собой перечень наименований должностей муниципальной службы, классифицированных по органам местного самоуправления, избирательным комиссиям муниципальных образований, группам и функциональным признакам должностей, определяемым с учетом исторических и иных местных традиций.

К высшим должностям муниципальной службы, учреждаемым в исполнительно-распорядительном органе муниципального образования в соответствии с подпунктами 1 – 3-1 пункта 1 Параграфа 3 Закона Свердловской области от 14.06.2005 № 49-ОЗ «О Реестре должностей муниципальной службы, учреждаемых в органах местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и в муниципальных органах, не входящих в структуру органов местного самоуправления этих муниципальных образований» (далее – Закон № 49-ОЗ) относятся:

- 1) глава исполнительно-распорядительного органа муниципального образования;
- 2) первый заместитель главы исполнительно-распорядительного органа муниципального образования;
- 3) заместитель главы исполнительно-распорядительного органа муниципального образования;
- 3-1) заместитель главы исполнительно-распорядительного органа муниципального образования - председатель (начальник, заведующий) отраслевого (функционального) органа исполнительно-распорядительного органа муниципального образования.

Согласно п. 3 ст. 6 Устава муниципального образования «город Екатеринбург» (принят Решением Екатеринбургской городской Думы четвертого созыва от 30.06.2005 № 8/1, далее - Устав) Администрация города Екатеринбурга входит в структуру органов местного самоуправления.

Дополнительное соглашение от 26.09.2017 г. № 1 к договору аренды земельного участка от 21.08.2015 № 7 -1385 (далее – Дополнительное соглашение № 1) было подписано председателем Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга -

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части КоАП РФ, а ст. 14.32 КоАП РФ установлена административная ответственность юридических лиц.

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 25.4 КоАП РФ защиту прав и законных интересов юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, или юридического лица, являющегося потерпевшим, осуществляют его законные представители, которыми могут являться его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ в случае совершения юридическим лицом административного правонарушения и выявления конкретных должностных лиц, по вине которых оно было совершено, допускается привлечение к административной ответственности по одной и той же норме как юридического лица, так и указанных должностных лиц (п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5).

Лица, выполняющие организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции - генеральный директор ЕМУП «СУЭРЖ» -

который являлся на момент подписания Дополнительного соглашения № 1 директором ООО «Дом творчества», несут административную ответственность как должностные лица (прим. ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч. 1 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату.

Согласно ч. 2 ст. 25.15 КоАП РФ, извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

КоАП РФ не содержит оговорок о необходимости направления извещения исключительно какими-либо определенными способами, в частности путем направления по почте заказного письма с уведомлением о вручении или вручения его адресату непосредственно. Следовательно, извещение может быть осуществлено каким-либо иным способом (например, путем направления телефонограммы, телеграммы, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи). Также надлежит иметь в виду, что не могут считаться не извещенными лица, отказавшиеся от получения направленных материалов или не явившиеся за их получением, несмотря на почтовое извещение (п. 24.1 Постановление Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10).

В соответствии с п. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого возбуждено производство по делу об административных правонарушениях, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП РФ.

Согласно ч. 1 и ч. 4 ст. 25.5 КоАП РФ, для оказания юридической помощи лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, в производстве по делу об административном правонарушении может участвовать защитник,

который допускается к участию в производстве по делу об административном правонарушении с момента возбуждения дела об административном правонарушении.

Дело об административном правонарушении считается возбужденным с момента составления протокола об административном правонарушении (п. 4 ч. 3 ст. 28.1 КоАП РФ).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 16, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48.1, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией города Екатеринбурга в рамках деятельности Земельного комитета, Екатеринбургским муниципальным унитарным предприятием «Специализированное управление эксплуатации и реабилитации жилья», обществом с ограниченной ответственностью «Дом творчества» п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении и реализации соглашения, направленного на недопущение конкуренции путем предоставления в аренду земельного участка для целей строительства обществу с ограниченной ответственностью «Дом творчества» без торгов.

2. Председателю Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга - надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 215) _____ для составления в отношении должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 7 ст. 14.32 (ч. 3 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 195 от 03.04.2017) КоАП РФ, а также в срок до _____ предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);
- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

3. Законному представителю ЕМУП «СУЭРЖ» надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 215)

для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 4 ст. 14.32 (ч. 1 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 195 от 03.04.2017) КоАП РФ, а также в срок до _____ предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении ЕМУП «СУЭРЖ»:

- документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- учредительный документ юридического лица, положение;
- сведения о совокупном размере выручки ЕМУП «СУЭРЖ», полученной от реализации всех товаров (работ, услуг), определяемой в соответствии со ст.ст. 248, 249 Налогового кодекса РФ, за 2017 г.

4. Генеральному директору ЕМУП «СУЭРЖ» - надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 215) _____ для составления в отношении должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 4 ст. 14.32 (ч. 1 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 195 от 03.04.2017) КоАП РФ, а также в срок до _____ предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

5. Законному представителю **ООО «Дом творчества»** надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 215)

для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 4 ст. 14.32 (ч. 1 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 195 от 03.04.2017) КоАП РФ, а также в срок до _____ предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении ЕМУП «СУЭРЖ»:

- документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

- учредительный документ юридического лица, положение;

- сведения о совокупном размере выручки ЕМУП «СУЭРЖ», полученной от реализации всех товаров (работ, услуг), определяемой в соответствии со ст.ст. 248, 249 Налогового кодекса РФ, за 2017 г.

6. _____ надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 215)

для составления в отношении должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 4 ст. 14.32 (ч. 1 ст. 14.32 в ред. ФЗ № 195 от 03.04.2017) КоАП РФ, а также в срок до _____ предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (to66@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

В случае явки защитника (ст. 25.5 КоАП РФ), обязательно наличие доверенности (от имени лица, в отношении которого составляется протокол).

Явившемуся на составление протокола об административном правонарушении лицу при себе следует иметь документ, удостоверяющий личность (оригинал или копия паспорта).

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

Члены комиссии

