

**Администрация  
городского округа Химки  
Московской области**

ул. Московская, д. 15, г. Химки  
Московская область, 141400

**ООО «ЦентрДевелопмент»**

2-й Кабельный проезд, д. 2А  
г. Москва, 111024

**ЗАО «ИнвестПроект»**

ул. Трёхгорный Вал, д. 6, стр. 13  
г. Москва, 123022

**Решение**

Резолютивная часть решения оглашена 30 декабря 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 21 января 2014 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее по тексту – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/75-2013 (далее по тексту – Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:

Муравьёва С.Е. – заместителя руководителя Управления.

Членов Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления;

Генераловой А.Н. – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации городского округа Химки Московской области, по признакам нарушения части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителей лиц, участвующих в деле: от ООО «ЦентрДевелопмент» - <.....>, по доверенности от 03.10.2013 г.; от администрации городского округа Химки Московской области – <.....>, по доверенности от 22.07.2013 г. № 3849-исх, в отсутствие представителя ООО «ИнвестПроект», уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление поступило заявление о признаках нарушения антимонопольного законодательства администрацией городского округа Химки Московской области при распоряжении земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010105:8.

Согласно заявлению, администрацией городского округа Химки Московской области, в нарушение земельного законодательства, изменён вид разрешённого использования Земельного участка на вид, предусматривающий жилищное строительство.

На заседании Комиссии представитель администрации городского округа Химки Московской области пояснил, что изменение вида разрешённого использования Земельного участка не является муниципальной преференцией. По мнению представителя ответчика по делу, нарушений антимонопольного законодательства при изменении вида разрешённого использования не допущено.

Представитель ООО «ЦентрДевелопмент» поддержал позицию администрации городского округа Химки Московской области. Пояснил, что нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют, так как строительство жилых зданий на территории земельных участков, вид разрешённого использования которых был изменён, стало возможным после принятия решения Главного санитарного врача Московской области от 06.06.2011 г. № 32, то есть после того, как земельные участки оказались в аренде у ООО «ЦентрДевелопмент». О принятии указанного решения Главного санитарного врача Московской области общество не знало и не могло знать.

Рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства и заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

Между администрацией городского округа Химки Московской области и ЗАО «ИнвестПроект» были заключены следующие договоры аренды земельных участков:

- ЮА-62 от 07.08.2008 г. (земельный участок с кадастровым номером 50:10:010105:12);
- ЮА-66 от 19.08.2008 г. (земельный участок с кадастровым номером 50:10:010105:9);
- ЮА-67 от 19.08.2008 г. (земельный участок с кадастровым номером 50:10:010105:11);
- ЮА-68 от 20.08.2008 г. ((земельный участок с кадастровым номером 50:10:010105:8);
- ЮА-70 от 20.08.2008 г. (земельный участок с кадастровым номером 50:10:010105:10) (далее в совокупности – Земельные участки).

Вид разрешённого использования Земельных участков: «для строительства и эксплуатации гостиничного офисно-делового центра».

В силу статьи 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия не вправе оценивать порядок заключения указанных договоров на соответствие требованиям антимонопольного законодательства.

08.02.2011 г. между ООО «ИнвестПроект» и ООО «ЦентрДевелопмент» были заключены договоры уступки прав и обязанностей по договорам аренды Земельных участков.

На момент заключения договоров переуступки прав и обязанностей по договорам аренды, Земельные участки находились в санитарно-защитной зоне

кладбища «Новолуженское», а размещение каких-либо жилых строений в границах Земельных участков было запрещено требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Таким образом, на момент предоставления Земельных участков ЗАО «ИнвестПроект» и на момент переуступки соответствующих прав и обязанностей ООО «ЦентрДевелопмент» строительство жилых зданий на Земельных участках не представлялось возможным.

Сведений и документов, что ООО «ЦентрДевелопмент» и администрация городского округа Химки Московской области располагали сведениями об изменении санитарно-защитной зоны в Управлении не имеется.

28.06.2012 г. ООО «ЦентрДевелопмент» направило в администрацию городского округа Химки Московской области письма об изменении вида разрешённого использования Земельных участков на вид, предусматривающий жилищное строительство (для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса).

На основании постановления администрации городского округа Химки Московской области от 30.07.2012, г. № 1234 «Об изменении вида разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:010105:12, 50:10:010105:9, 50:10:010105:11, 50:10:010105:8, 50:10:010105:10», вид разрешённого использования Земельного участка изменён с: «для строительства и эксплуатации гостиничного офисно-делового центра» на: «для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса».

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Рассматриваемый в рамках настоящего дела случай к таким исключениям не относится.

Предоставление земельных участков для жилищного строительства в аренду без проведения торгов, либо осуществления действий, направленных на выявление иных заинтересованных в получении земельных участков для жилищного строительства лиц, земельным законодательством не предусмотрено.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», государственные или муниципальные преференции – предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускается использование гражданских прав, в том числе, в целях ограничения конкуренции.

Вид разрешённого использования земельного участка является одной из характеристик земельного участка (объекта права) и определяет объём соответствующих прав, порядок и условия использования Земельных участков.

Изменение вида разрешённого использования соответственно изменяет порядок и условия использования конкретного земельного участка, в том числе порядок и условия предоставления такого земельного участка на каком-либо праве.

Таким образом, изменив вид разрешённого использования Земельных участков, администрация городского округа Химки Московской области изменила объём прав, порядок и условия использования и предоставления Земельных участков.

Порядок изменения вида разрешённого использования земельного участка, в том числе для целей жилищного строительства, определён статьёй 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Применение норм статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» не исключает возложенной на орган местного самоуправления обязанности по исполнению норм Земельного кодекса Российской Федерации и антимонопольного законодательства.

Издание администрацией городского округа Химки Московской области постановления от 30.07.2012, г. № 1234 «Об изменении вида разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:010105:12, 50:10:010105:9, 50:10:010105:11, 50:10:010105:8, 50:10:010105:10» является предоставлением ООО «ЦентрДевелопмент» муниципальной преференции в виде права осуществлять на Земельных участках строительство многоквартирных жилых домов в приоритетном перед иными хозяйствующими субъектами порядке, без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в том числе пунктом 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссией дана оценка имеющимся в деле о нарушении антимонопольного законодательства материалам. Признаков нарушения норм статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не усматривается.

На основании изложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с пунктами 3.88 – 3.139 административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать администрацию городского округа Химки Московской области нарушившей нормы части 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления ООО «ЦентрДевелопмент» муниципальной преференции путём изменения вида разрешённого использования Земельных участков на вид, предусматривающий строительство многоквартирных домов, без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом (постановление от 30.07.2012, г. № 1234 «Об изменении вида разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:010105:12, 50:10:010105:9, 50:10:010105:11, 50:10:010105:8, 50:10:010105:10»).

2. Выдать администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание о принятии мер по возврату объектов гражданских прав, переданных в качестве муниципальной преференции

3. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в трехмесячный срок.

Председатель комиссии

С.Е. Муравьев

Члены комиссии

К.В. Иванюженко

А.Н. Генералова