

Главе сельского поселения
Березняковское Сергиево-
Посадского муниципального района
Московской области

д. Березняки, д. 101
Сергиево-Посадский район
Московская область, 141327

ЗАО «Меркон Групп»

ул. Б. Филевская, д. 23, корп. 3
офис 540, г. Москва, 121309

Администрация Сергиево-
Посадского муниципального района
Московской области

проспект Красной Армии, д. 169
г. Сергиев Посад
Московская область, 141310

Главе Сергиево-Посадского
муниципального района
Московской области

проспект Красной Армии, д. 169
г. Сергиев Посад
Московская область, 141310

<...>

<...>

Решение

Резолютивная часть решения оглашена 02 июля 2015 г.
В полном объеме решение изготовлено 16 июля 2015 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению
дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/155-2014
(далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля
органов власти Московской области.

Члены Комиссии:

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление из Сергиево-Посадской городской прокуратуры Московской области поступила информация о признаках нарушения антимонопольного законодательства главой сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области при изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:05:0120120:1672 (далее – Земельный участок) с: «для размещения магазина» на: «для строительства многоквартирных 2-5 этажных жилых домов с встроенными объектами повседневного обслуживания».

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представитель ответчика пояснила, что вид разрешенного использования Земельного участка был изменен в соответствии с поступившим заявлением Закрытого акционерного общества «Меркон Групп». Требования законодательства при изменении вида разрешенного использования были соблюдены.

Представитель главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области пояснил, что нарушений антимонопольного законодательства при оформлении прав аренды Земельного участка и дальнейшем изменении вида его разрешенного использования допущено не было.

Представитель ЗАО «Меркон Групп» пояснил, что изменение вида разрешенного использования Земельного участка был изменен в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации. Право аренды Земельного участка было переуступлено обществу гражданином <...>. О наличии у <...>. Земельного участка ЗАО «Меркон Групп» стало известно из рекламной растяжки.

Согласно письменным пояснениям <...> от 29.05.2015, переуступка права аренды Земельного участка вызвана невозможностью его использования по назначению вследствие длительности процедуры его оформления.

Представители лиц, участвующих в деле, отрицают наличие предварительных договоренностей о предоставлении Земельного участка в аренду без торгов.

Рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства и заслушав доводы представителей лиц, участвующих в

деле, Комиссия установила следующее.

Земельный участок первоначально (10.06.2013 договор аренды № ДЗ-450) предоставлен Администрацией Сергиево-Посадского муниципального района Московской области гражданину <...> с видом разрешенного использования «для размещения магазина».

02.07.2013 право аренды Земельного участка переуступлено Закрытому акционерному обществу «Меркон Групп» по соответствующему договору уступки права аренды.

31.07.2013 ЗАО «Меркон групп» обратилось к главе сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области об изменении вида разрешенного использования Земельного участка с: «для размещения магазина» на: «для строительства многоквартирных 2-5 этажных жилых домов с встроенными объектами повседневного обслуживания».

Постановлением от 17.10.2013 № 242 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего ЗАО «Меркон Групп», вид разрешенного использования Земельного участка изменен на: «для размещения магазина» на: «для строительства многоквартирных 2-5 этажных жилых домов с встроенными объектами повседневного обслуживания».

14.02.2014 между Администрацией Сергиево-Посадского муниципального района Московской области и ЗАО «Меркон Групп» заключено дополнительное соглашение № ДЗ-54а к договору аренды Земельного участка № ДЗ-450 от 10.06.2013, согласно которому вид разрешенного использования Земельного участка изменен на: «для размещения магазина» на: «для строительства многоквартирных 2-5 этажных жилых домов с встроенными объектами повседневного обслуживания».

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.

Предоставление земельных участков для многоэтажного жилищного строительства в аренду без проведения аукциона земельным законодательством не предусмотрено.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

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.

Вид разрешенного использования Земельного участка является одной из характеристик земельного участка (объекта права) и определяет объем соответствующих прав, порядок и условия использования Земельного участка.

Изменение вида разрешенного 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 разрешенного использования Земельного участка, глава сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области (издание постановления) и Администрация Сергиево-Посадского муниципального района Московской области (внесение изменений в договор аренды) изменили объем прав, порядок и условия использования и предоставления Земельного участка.

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка определен статьей 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.

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 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 органам 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 указанного федерального закона.

Издание главой сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области постановления от 17.10.2013 № 242 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего ЗАО «Меркон Групп» предоставило ЗАО «Меркон Групп» преференцию путем передачи права строительства на Земельном участке многоэтажных домов без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом.

Администрация Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, путем подписания дополнительного соглашения № ДЗ-54а от 14.02.2014 реализовала предоставленную ЗАО «Меркон Групп» муниципальную преференцию.

Комиссией оценены имеющиеся в деле о нарушении антимонопольного законодательства материалы на предмет нарушений лицами, участвующими в деле, статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, 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. В отношении главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, Администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, главы сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, ЗАО «Меркон Групп» и <...> рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить по основаниям, указанным в пункте 2 части 1 статьи 48 указанного федерального закона.

2. Признать главу сельского поселения Березняковское Сергиево-

Посадского муниципального района Московской области нарушившим часть 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем издания постановления от 17.10.2013 № 242 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего ЗАО «Меркон Групп» и предоставления хозяйствующему субъекту преференции в виде передачи права строительства на Земельном участке многоэтажных домов без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом.

3. Выдать главе Администрации сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области обязательное для исполнения предписание о принятии мер, направленных на обеспечение конкуренции.

4. Признать Администрацию Сергиево-Посадского муниципального района Московской области нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем подписания с ЗАО «Меркон Групп» дополнительного соглашения от 14.02.2015 № ДЗ-54а и предоставления хозяйствующему субъекту преференции в виде передачи права строительства на Земельном участке многоэтажных домов без проведения публичных процедур – торгов, предусмотренных законом.

5. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях главы сельского поселения Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области и Администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области нарушений, ответственность за которые предусмотрена статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

К.В. Иванюженко

Члены Комиссии:

А.В. Голованов

Т.Л. Ефремова

Решение может быть обжаловано в трехмесячный срок в судебном порядке.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена

административная ответственность.