



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел.: (499) 755-23-23 доб. 050-233
e-mail: to50@fas.gov.ru

15.07.2020 № 06/14453/20

На № _____ от _____

✓ Администрация г.о. Химки
Московской области

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

ООО «Терра Оптима+»

пр-т Юбилейный, д. 6А, оф. 28
г. Химки
Московская область, 141400

ООО «Премиум клиник-2»

пр-т Юбилейный, стр. 6А, пом. 8
г. Химки
Московская область, 141400

Решение

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 06 июля 2020 г.
В полном объеме решение изготовлено 15 июля 2020 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела
№ 050/01/15-55/2020 о нарушении антимонопольного законодательства (далее –
Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

рассмотрев дело в отношении Администрации городского округа Химки
Московской области по признакам нарушения части 1 статьи 15, в том числе

№ 273996

пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило обращение Общества с ограниченной ответственностью «Премиум клиник-2» от 11.06.2019 № 17 о возможном нарушении антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) при распоряжении земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010111:1598 (далее – Земельный участок).

Согласно обращению, Земельный участок неправомерно передан Администрацией по договору аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Терра Оптима+» без проведения торгов.

По результатам рассмотрения материалов дела № 050/01/15-55/2020 о нарушении антимонопольного законодательства усматривается следующее.

В соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации в общественно-политическом издании городского округа Химки Московской области «Химкинские новости» от 09.08.2013 № 38(2124) проведено информирование жителей о предполагаемом предоставлении в аренду Земельного участка для благоустройства и организации гостевой стоянки.

Прием предложений и возражений осуществлялся в течение четырнадцати дней с момента публикации в указанном издании. Предложений и возражений по результатам публикации не поступало.

На основании постановлений Администрации от 30.12.2013 № 1593 и от 04.04.2014 № 424 «О предоставлении в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Терра Оптима+» земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010111:1598, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи дома № 6а» Земельный участок передан ООО «Терра Оптима+» по договору аренды от 03.07.2014 № ЮА-85 сроком на 5 лет. Срок окончания действия указанного договора истек 03.07.2019.

Вместе с тем, до истечения срока аренды, 13.12.2017 ООО «Терра Оптима+» подано в Администрацию заявление № Р001-1425905322-9866182 о предоставлении Земельного участка без проведения торгов.

На основании указанного заявления в отношении Земельного участка Администрацией и ООО «Терра Оптима+» заключен новый договор аренды от 29.12.2017 № ЮА-73.

Таким образом, после расторжения договора № ЮА-85 и заключения нового договора № ЮА-73 на срок 5 лет, общий срок аренды Земельного участка составляет 8,5 лет.

Указанные действия Администрации носят признаки притворной сделки, которая в соответствии со статьей 170 Гражданского кодекса Российской Федерации является сделкой, совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях. К сделке, которую стороны действительно

имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

В письменных пояснениях Администрации (письмо от 26.12.2019 № 132ИСХ-18975) указано, что проведение торгов на право аренды Земельного участка не требовалось в силу статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с тем, что ООО «Терра Оптима+» является собственником здания контрольно-пропускного пункта с кадастровым номером 50:10:0010111:1962, расположенного на спорном земельном участке.

Так, в соответствии с положениями статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации исключительным правом на заключение договора аренды земельного участка обладают собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке.

Аналогичные письменные пояснения (вх. 15374 от 20.04.2020) представлены представителем ООО «Терра Оптима+» в рамках рассмотрения дела № 050/01/15-55/2020.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов определены статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации определено 38 случаев заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В силу подпункта 1 пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации случаях при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного

участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

При отсутствии в совокупности условий пунктов 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона 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.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 указанного федерального закона.

Установив в действиях Администрации создание для ООО «Терра Оптима+» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности, путем продления срока аренды земельного участка без законных оснований на 3,5 года, Московское областное УФАС России направило в Администрацию предупреждение № 06-13/21з-19 (от 29.11.2019

исх. № 06/21424/19) о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (часть 1 статьи 15 и пункт 7 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

Предупреждение содержало требование о принятии мер по возврату предоставленной ООО «Терра Оптима+» муниципальной преференции.

Предупреждение Администрацией в установленный срок не исполнено.

Площадь земельного участка 1500 кв. м, в то время как площадь здания контрольно-пропускного пункта с кадастровым номером 50:10:0010111:1962 18,2 кв. м, т.е. здание контрольно-пропускного пункта занимает 1,2 % площади Земельного участка.

Согласно пункту 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 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 предоставлении в пользование хозяйствующего субъекта земельного участка без публичных торгов, орган государственной власти обязан учитывать потребность в данном земельном участке, исходя из назначения объекта недвижимости, расположенного на участке, градостроительных и иных требований, предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости, а также проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта.

Аналогичная позиция также отражена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 по делу № А40-100700/2015 и в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 13.06.2017 по делу № 307-КГ16-18929, А66-14671/2015.

Иное (предложенное Администрацией) трактование норм статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации указывает на возможность предоставления земельного участка хозяйствующему субъекту в любом размере, вне зависимости от каких-либо объективных критериев.

Материалами дела также установлено, что вид разрешенного использования Земельного участка («для благоустройства и использования гостевой стоянки») не предусматривал ведение ООО «Терра Оптима+» строительства и возведения объекта капитального, что также подтверждено письменными пояснениями Администрации по делу № 050/01/15-55/2020 (вх. 19728 от 18.05.2020).

При этом, согласно позиции Администрации, поскольку на Земельном участке находился объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «Терра Оптима+», то оснований для отказа в заключении повторного договора аренды без проведения торгов у Администрации в силу частей 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса не имелось.

Кроме того, исходя из пояснений, изложенных в рамках рассмотрения дела № 050/01/15-55/2020 представителем Администрации, следует, что в данном случае, «самовольное» строительство (возведение) объекта недвижимости ООО «Терра Оптима+» не является препятствием для Администрации в заключении повторного договора аренды Земельного участка без торгов, а указанное обстоятельство не является предметом антимонопольного контроля.

Также Администрацией не представлено каких-либо доказательств осуществления полномочий по муниципальному земельному контролю. Администрацией не отрицается, что на дату заключения договора аренды она обладала информацией о контрольно-пропускном пункте (нецелевом использовании Земельного участка), но никаких действий по устранению нарушений не предпринимала.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона 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 часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции при предоставлении ООО «Терра Оптима+» более выгодных условий деятельности путем передачи в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов.

2. Выдать Администрации городского округа Химки Московской области обязательное для исполнения предписание.

3. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу Московского областного УФАС России 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.

Председатель комиссии

Члены Комиссии: