

Администрация Солнечногорского
муниципального района Московской
области

ул. Банковская, д. 2
г. Солнечногорск
Московская область, 141500

КУИ администрации
Солнечногорского муниципального
района Московской области

ул. Банковская, д. 2
г. Солнечногорск
Московская область, 141500

МУП Солнечногорского
муниципального района
«Стройинвест-Солнечногорск»

ул. Красная, д. 120, кв. 30
г. Солнечногорск
Московская область, 141506

ООО «Бест-Профи»

мкр-н Рекинцо, Торговый центр № 6
г. Солнечногорск
Московская область, 141508

Решение

Резолютивная часть решения оглашена 26 октября 2014 г.
В полном объеме решение изготовлено 10 декабря 2014 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению
дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/102-2014

(далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника 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: от Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области – ~~Алеховой Ольги Николаевны~~, по доверенности от 13.10.2014 № 2219исх; от Общества с ограниченной ответственностью «Бест-Профи» – ~~Галащиской Ольги Владимировны~~, по доверенности от 01.10.2014 и ~~Бобылевой Елены Борисовны~~, от МУП «Стройинвест-Солнечногорск» – ~~Матвеева Павла Александровича~~, в отсутствие представителей иных лиц, участвующих в рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Московским областным УФАС России по собственной инициативе возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Предметом рассмотрения настоящего дела являются признаки нарушения норм статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области, Комитетом по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, Муниципальным унитарным предприятием «Стройинвест-Солнечногорск» и Обществом с ограниченной ответственностью «Бест-Профи» при передаче земельного участка с кадастровым номером 50:50:0080104:4598 (далее по тексту – Земельный участок) в аренду ООО «Бест-Профи».

На заседании Комиссии представитель Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области пояснила, что Земельный участок предоставлен МУП «Стройинвест-Солнечногорск», а в дальнейшем переуступка права его аренды совершены с соблюдением требований Земельного кодекса Российской Федерации и антимонопольного законодательства.

Представители ООО «Бест-Профи» согласились с позицией Администрации.

Согласно письменным пояснениям МУП «Стройинвест-

Солнечногорск» от 18.11.2014 № 210, переуступка прав аренды Земельного участка ООО «Бест-Профи» является мероприятием по финансовому оздоровлению предприятия. Ранее предприятие переуступало права и обязанности по другим земельным участкам, предназначенным для строительства. Устно представитель МУП «Стройинвест-Солнечногорск» пояснил, что при переуступке прав и обязанностей по договору с новым арендатором заключается договор на выполнение функций по строительному надзору, стоимость которого составляет 4% от стоимости строительно-монтажных работ.

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

Комиссией Московского областного УФАС России (далее – Комиссия) рассмотрено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/48-2014.

По итогам рассмотрения указанного дела Комиссией принято следующее решение:

1. Признать Администрацию Солнечногорского 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 издания актов о предоставлении МУП «Стройинвест-Солнечногорск» муниципальной преференции с нарушением требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (постановления от 03.04.2013 № 2214 и от 05.06.2013 № 3790).

2. Признать Комитет по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области нарушившим часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем предоставления МУП «Стройинвест-Солнечногорск» муниципальной преференции с нарушением требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (заключение договора аренды Земельного участка от 10.06.2013 № 150-АП/13).

3. Выдать Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области обязательное для исполнения предписание об отмене актов, нарушающих антимонопольное законодательство.

4. Выдать Комитету по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области обязательное для исполнения предписание о принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве муниципальной преференции.

Указанные действия администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и Комитета по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района

Московской области привели к созданию для Муниципального унитарного предприятия «Стройинвест-Солнечногорск» преимущественных условий при получении права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020104:4598 (далее – Земельный участок) и более выгодных для предприятия условий осуществления хозяйственной деятельности.

19.06.2014 за вх. № 7200 в Московское областное УФАС России от администрации Солнечногорского муниципального района Московской области поступила информация о невозможности исполнения предписания по причине передачи права аренды Земельного участка Обществу с ограниченной ответственностью «Бест-Профи» в соответствии с договором переуступки прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка от 10.06.2013 г. № 150-АП/13.

Как следует из письменных пояснений ООО «Бест-Профи», сразу после образования, общество обратилось в МУП «Стройинвест-Солнечногорск», а предприятие в свою очередь предложило ООО «Бест-Профи» заключить договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка от 10.06.2013 № 150-АП/13.

Договор переуступки прав и обязанностей заключен 02.09.2013, т.е. менее чем через 3 месяца с даты заключения договора аренды Земельного участка.

Каких-либо работ, направленных на освоение Земельного участка, МУП «Стройинвест-Солнечногорск» не предпринимало.

Согласно договору аренды Земельного участка, вид разрешенного использования Земельного участка – «под строительство торгово-развлекательного комплекса».

Согласно пункту 2.1 договора передачи прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка, ООО «Бест-Профи» компенсирует МУП «Стройинвест-Солнечногорск» затраты, связанные с оформлением Земельного участка и арендой Земельного участка в размере 509 609 рублей. Иных платежей в пользу МУП «Стройинвест-Солнечногорск» со стороны ООО «Бизнес-Профи» указанным договором не предусмотрено.

МУП «Стройинвест-Солнечногорск» является хозяйствующим субъектом, целью деятельности которого является извлечение прибыли.

Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка не направлен на извлечение прибыли и покрывает только понесенные МУП «Стройинвест-Солнечногорск» затраты при оформлении прав аренды Земельного участка.

Согласно части 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не

признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 указанного кодекса

В соответствии с частью 1 статьи 575 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей, в отношениях между коммерческими организациями.

Сумма, указанная в пункте 2.1 договора передачи прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка, направлена на компенсацию понесенных МУП «Стройинвест-Солнечногорск» понесенных при оформлении прав аренды Земельного участка затрат, то есть на приведение финансового состояния предприятия в положение, в котором оно находилось на момент первичного обращения за предоставлением в аренду Земельного участка в администрацию Солнечногорского муниципального района Московской области.

При таких условиях сумма 509 609 рублей не может считаться встречной вещью, а договор передачи прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка может быть рассмотрен как договор дарения.

Кадастровая стоимость Земельного участка согласно кадастровому паспорту составляет 21 403 388,70 рублей.

Право аренды Земельного участка не может быть оценено в сумму, не превышающую трех тысяч рублей.

Сделка, совершенная МУП «Стройинвест-Солнечногорск», не может быть объяснена с точки зрения коммерческой выгоды и экономической целесообразности для хозяйствующего субъекта.

Вознаграждение МУП «Стройинвест-Солнечногорск» от переуступки прав и обязанностей по договору составляло 4% от стоимости строительно-монтажных работ, которые будут произведены новым арендатором на земельных участках.

Кроме того, как следует из документов, представленных МУП «Стройинвест-Солнечногорск», переуступка прав аренды земельных участков, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, осуществлялось неоднократно.

Так, МУП «Стройинвест-Солнечногорск» были арендованы 7 земельных участков:

1. 50:09:0080201:1761, вид разрешенного использования: «под строительство торгово-развлекательного комплекса». С момента передачи в аренду (04.10.2013) и до момента рассмотрения дела никаких строительных работ на земельном участке не произведено.

2. 50:09:0080201:1757, вид разрешенного использования: «под рекреационные цели (организация зоны отдыха, благоустройство)». Заключен договор переуступки с Обществом с ограниченной ответственностью «Эксима». Стоимость переуступки 10 000 000 рублей.

3. 50:09:0080203:1240, вид разрешенного использования: «для строительства торгового павильона». Заключен договор переуступки с

Обществом с ограниченной ответственностью «Солнечногорск-Центр». Стоимость переуступки 3 750 000 рублей.

4. Договор аренды земельного участка без кадастрового номера от 18.04.2014 № 9-В/14 для размещения кабеля.

5. Договор аренды земельного участка без кадастрового номера от 18.04.2014 № 10-В/14 для строительства трассы водопровода.

6. Договор аренды земельного участка без кадастрового номера от 18.04.2014 № 11-В/14 под строительство трассы канализации.

7. 50:09:0080104:4598, вид разрешенного использования: «под строительство торгово-развлекательного комплекса». Заключен договор переуступки права аренды с ООО «Бест-Профи». Стоимость переуступки 509 609 рублей.

Таким образом, Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области, Комитетом по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и МУП «Стройинвест-Солнечногорск» достигнуто устное соглашение об осуществлении следующих согласованных действий, направленных на предоставление земельных участков в аренду хозяйствующим субъектам без проведения торгов:

1. МУП «Стройинвест-Солнечногорск» обращается в Администрацию Солнечногорского муниципального района Московской области с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с процедурой предварительного согласования места размещения объекта (статьи 30, 30.1 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации). При этом целью получение земельных участков для предприятия является не строительство на нем зданий, строений, сооружений, а последующая переуступка прав аренды.

2. Администрация Солнечногорского муниципального района Московской области, без соблюдения принципов публичности, оформляет и утверждает акт выбора земельного участка, который в силу пункта 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет (решение по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/48-2014).

3. Комитет по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области заключает с МУП «Стройинвест-Солнечногорск» договор аренды земельного участка.

4. МУП «Стройинвест-Солнечногорск» переуступает право аренды земельного участка хозяйствующему субъекту, заинтересованному в строительстве на нем недвижимости для ведения хозяйственной деятельности, о чем уведомляет арендодателя. При этом вознаграждение МУП «Стройинвест-Солнечногорск» составляет 4% от стоимости всех строительно-монтажных работ, которые хозяйствующий субъект произведет на земельном участке.

МУП «Стройинвест-Солнечногорск» от переуступки прав аренды земельных участков получен доход в размере 14 259 609 рублей.

Отказ Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и Комитета по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области от исполнения законных предписаний, выданных Московским областным УФАС России по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/48-2014, постоянно переуступки прав аренды земельных участков, отсутствие логичных и обоснованных объяснений совершенных действий и материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства подтверждают выводы о наличии между перечисленными лицами устного соглашения, направленного на предоставление земельных участков без торгов в аренду хозяйствующим субъектам.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Заключение между администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области, КУИ администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, МУП «Стройинвест-Солнечногорск» устного соглашения, направленного на осуществление согласованных действий по предоставлению хозяйствующим субъектам исключительного права аренды земельных участков для строительства без проведения публичных процедур (торгов), ограничило возможность для иных хозяйствующих субъектов выйти на рынок.

Комиссией дана оценка действиям ООО «Бест-Профи» на предмет их соответствия антимонопольному законодательству. В материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие участие общества в устной договоренности, направленной на получение Земельного участка в приоритетном порядке.

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. Признать Администрацию Солнечногорского муниципального района Московской области, Комитет по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, МУП «Стройинвест-Солнечногорск» нарушившими статью 16, в том числе пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем заключения устного соглашения, направленного на осуществление согласованных действий по предоставлению хозяйствующим субъектам исключительного права аренды земельных участков для строительства без проведения публичных процедур (торгов), ограничило возможность для иных хозяйствующих субъектов выйти на рынок.

2. В отношении ООО «Бест-Профи» рассмотрение дела по признакам нарушения норм статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить по основаниям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать МУП «Стройинвест-Солнечногорск» обязательное для исполнения предписание о перечислении дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства, в федеральный бюджет (14 259 609 рублей).

4. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях должностных лиц Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, Комитета по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и МУП «Стройинвест-Солнечногорск» нарушений, ответственность за которые предусмотрена статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, Комитета по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и МУП «Стройинвест-Солнечногорск» нарушений, ответственность за которые предусмотрена

статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

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.