

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «09» декабря 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «16» декабря 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

в отсутствие представителя Ответчика – Администрации Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения настоящего дела (Определение от 22.11.2019 г. № 749),

рассмотрев дело № 013/01/15-630/2019 по признакам нарушения Администрацией Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия поступила жалоба СХП снабженческо-сбытового кооператива «Исток» (далее – Заявитель, СХП ССК «Исток») (вх. № 4647 от 12.09.2019 г.) на действия организатора торгов – Администрацию Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 13:01:0316001:156, площадью 2 460 100+/-13724 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение (далее – открытый аукцион).

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией Мордовского УФАС России принято решение № 539 от 26.09.2019 г. и выдано обязательное для исполнения предписание № 76 от 26.09.2019 г.

В соответствии с решением № 539 от 26.09.2019 г. Мордовским УФАС России установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации, выразившиеся в передаче СХП ССК «Исток» земельного участка без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих их проведение. Выдано Предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства № 2613 от 30.09.2019 г.

В связи с неисполнением в установленный срок Предупреждения № 2613 от 30.09.2019 г. на основании приказа Мордовского УФАС России от 28.10.2019 г. № 135-од в отношении Администрации возбуждено дело №013/01/15-630/2019 и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного

законодательства.

В рамках рассмотрения дела № 013/01/15-630/2019 в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции был подготовлен аналитический отчет по результатам анализа состояния конкуренции.

В соответствии с пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;
- б) определение продуктовых границ товарного рынка;
- в) определение географических границ товарного рынка.
- г) оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на товарном рынке вследствие принятия акта и (или) осуществления действий (бездействия).

По результатам проведения анализа состояния конкуренции установлено следующее.

1. Временной интервал исследования: 2018-2019 гг.
2. Продуктовые границы товарного рынка: предоставление права на заключение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.
3. Географические границы товарного рынка: территория земель Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия сельскохозяйственного назначения, находящихся за границами населенных пунктов и предоставленных для нужд сельского хозяйства.
4. Оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на рассматриваемом рынке вследствие осуществления действий Администрацией с нарушением требований Земельного кодекса РФ привело (могло привести) к ограничению конкуренции на право заключения договора аренды земельного участка.

Из представленных ответчиком и собранных Управлением документов и информации установлено следующее.

29.08.2018 г. между Администрацией и СХП ССК «Исток» был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, согласно которому арендодатель сдает в аренду часть земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, расположенный по адресу Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение. Площадь передаваемого в аренду части земельного участка составляет 1 640 000 кв.м. Срок договора 11 месяцев.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора от 29.08.2018 г. размер арендной платы установлен в 2000 руб. за весь срок аренды. Арендная плата за весь срок аренды выплачивается единовременно не позднее 01.07.2019 г.

Пункт 3 устанавливает, что по истечении срока действия договора, если ни одна из

сторон договора не позднее чем за один месяц не уведомила другую сторону о намерении прекратить договор в связи с окончанием срока его действия, договор считается продленным на тот же срок.

Часть земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156 площадью 1 640 000 кв.м. было передано СХП ССК «Исток» на основании Акта приема-передачи от 29.08.2018 г., подписанного обеими сторонами с проставлением печатей организаций.

Представители СХП ССК «Исток» в своей жалобе (вх. № 4647 от 12.09.2019 г.) указали, а также пояснили на заседании комиссии по рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, что Договор аренды от 29.08.2018 г. считают действующим, по указанному договору вносятся арендная плата (платежное поручение №330 от 29.05.2019 г.). В настоящее время на спорном земельном участке СХП ССК «Исток» осуществляет хозяйственную деятельность, представили документы, подтверждающие, по мнению СХП ССК «Исток», частичные затраты на возделывание земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156 (товарные накладные, счета-фактуры, договоры купли-продажи зерна, техники, договор поставки-нефтепродуктов, объяснения работников, трудовые договора).

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка регламентировано главой V.1 ЗК РФ и предполагает приобретение такого права на торгах (аукцион, конкурс).

В силу статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 39.6 ЗК РФ представление земельных участков в аренду, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В пункте 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 15 Закона о защите конкуренции органам власти, органам местного самоуправления 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 тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Вместе с тем, Мордовским УФАС России при рассмотрении жалобы СХП ССК «Исток» не установлены правовые основания заключения Договора аренды от 29.08.2018 г., доказательств представления земельного участка в соответствии с положениями земельного законодательства Российской Федерации в Мордовское УФАС России не представлено.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего

Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Мордовское УФАС России на основании статьи 39.1 данного Закона выдано Предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства № 2613 от 30.09.2019 г.

В соответствии с Предупреждением № 2613 от 30.09.2019 г. Администрации в срок до 18 октября 2019 г. необходимо было совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения путем принятия мер по расторжению Договора аренды от 29.08.2018 г. с СХП ССК «Исток».

В Мордовское УФАС России поступили письма Администрации от 17.10.2019 г. № 73 (вх. № 5439 от 21.10.2019 г.), от 23.10.2019 г. № 76 (вх. № 5493 от 24.10.2019 г.). Администрация указывает на отсутствие каких-либо взаимных прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в том числе по причине несогласованности предмета договора и объекта, в отношении которого он должен был существовать. Считают договор аренды недействительным и сообщают о направлении судебного иска о признании данного договора недействительным.

Вместе с тем, документов, подтверждающих направление судебного иска о признании Договора аренды от 29.08.2018 г. с СХП ССК «Исток» недействительным, а также сведений о совершении иных действий по устранению последствий нарушения путем принятия мер по расторжению Договора аренды от 29.08.2018 г. с СХП ССК «Исток», в антимонопольный орган не представлено.

Таким образом, предупреждение № 2613 от 30.09.2019 г. считается неисполненным.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

В связи с неисполнением в установленный срок предупреждения Мордовского УФАС России на основании Приказа от 28.10.2019 года № 135-од в отношении Администрации возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрация представила пояснения по делу от 20.11.2019 г. № 87 (вх. № 6005 от 21.11.2019 г.), согласно которым считают Договор аренды от 29.08.2018 г. незаключенным, указывают, что в случае отсутствия юридического факта заключения договора не возникает соответствующих правоотношений между сторонами.

Порядок заключения договоров определяется главой 28 Гражданского Кодекса РФ.

В соответствии со статьей 432 Гражданского Кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной. Сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности.

Действующим законодательством Российской Федерации определен порядок и процедура оспаривания гражданско-правовых договоров. Договор аренды от 28.09.2018 г. на момент рассмотрения дела не оспаривается, поскольку предмет судебного контроля со стороны суда не является. Документов, подтверждающих иное, в материалы дела не представлено.

Вместе с тем, Глава Манадышского-2 сельского поселения пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 13:01:0316001:156 в настоящее время используется СХП ССК «Исток».

Администрацией в материалы жалобы не представлено уведомление о прекращении договора аренды от 29.08.2018 г. в связи с истечением срока действия или иных документов, подтверждающих наличие возражений со стороны арендодателя на продолжение арендных отношений с СХП ССК «Исток» по договору. Действия, направленные на истребование у общества земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, Администрация не предпринимала.

На основании статьи 48.1 Закона о защите конкуренции приведенные выше фактические и иные обстоятельства дела, а также доказательства по делу были изложены в Заключении об обстоятельствах дела от 22.11.2019 г. № 07. В указанном заключении об обстоятельствах дела Комиссия пришла к выводу о необходимости квалифицировать действия Администрации по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Каких-либо пояснений, доводов и возражений в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении от 22.11.2019 г. № 07, от ответчика в Мордовское УФАС России не поступало.

Следовательно, действия Администрации, выразившиеся в заключении с СХП ССК «Исток» Договора аренды от 29.08.2018 г. части земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, расположенного по адресу Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение, площадь 1 640 000 кв.м., без проведения торгов, содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о

защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации Манадышского-2 сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия, выразившиеся в заключении с СХП ССК «Исток» Договора аренды от 29.08.2018 г. части земельного участка с кадастровым номером 13:01:0316001:156, расположенного по адресу Республика Мордовия, Ардатовский район, Манадышское-2 сельское поселение, площадь 1 640 000 кв.м., без проведения торгов, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Основания для прекращения дела отсутствуют.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела №013/01/15-630/2019 должностному лицу Мордовского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), а также в коллегиальный орган ФАС России.