

Ответчики:

Местная администрация
Зольского муниципального района КБР

361700, КБР, г.п.Залукокоаже,
ул. Комсомольская д.89

ООО «Зольские семена»

361700, КБР, Зольский район,
с.Приречное, ул.Кашева, 5

361715, КБР, Зольский район,
с. Камлюково, ул. Калмыкова, 30

ООО СХП «Псынадаха»

361700, КБР, Зольский район, с.Псынадаха,
ул.Ленина, 108

Заявитель:

Дело №06/04-17

РЕШЕНИЕ

25 июля 2017 года г. Нальчик

Резолютивная часть оглашена 13 июля 2017 года

В полном объеме изготовлено 25 июля 2017 года

Комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

– председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

– начальника отдела Управления;

– заместителя начальника отдела Управления;

в присутствии представителей ответчика ООО СХП «Псынадаха» (доверенность №05 от 05.02.2016г.);

в отсутствие представителя Местной администрации Зольского муниципального района КБР и представителя ООО «Зольские семена», уведомленных надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела;

в отсутствие Заявителя уведомленного надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела;

в отсутствие лица располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах Местная администрация с.п. Камлюко, уведомленного надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела, рассмотрев дело №06/04-17 по признакам нарушения Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», ООО СХП «Псынадаха» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Кабардино-Балкарского УФАС России поступило заявление гражданина с жалобой на действия Местной администрации Зольского муниципального района КБР связанные с незаконными действиями по передаче в

аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения ООО СХП «Псынадаха».

В целях всестороннего рассмотрения заявления Управлением в адрес Местной администрации с.п.Камлюко Зольского района КБР был направлен запрос (исх. №06/28 от 10.01.2017г.) соответствующей информации.

Также запрос (исх.№06/31 от 11.01.2017г.) информации направлен в адрес Местной администрации Зольского муниципального района КБР.

Письмом №49-154/01-21 от 30.01.2017г. Местная администрация Зольского муниципального района КБР представила письменные пояснения по поводу передачи земельного участка ООО СХП «Псынадаха». К письму приложены копии следующих документов:

- уведомление от 21.06.2013г. в адрес о снятии с торгов на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №22;
- Постановление №607 от 04.10.2012г. Местной администрации Зольского муниципального района КБР «О разрешении ООО «Зольские семена» по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка»;
- Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006 года от 04.10.2012г.

По результатам анализа заявления а также материалов, представленных по жалобе, Управление пришло к выводу, о том, что в действиях Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», а также ООО СХП «Псынадаха» содержатся признаки нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении и участии в ограничивающем конкуренцию соглашении, которое приводит или может привести к ограничению доступа на получение земельного участка.

На основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР №48 от 28.02.2017г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства», в отношении Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», а также ООО СХП «Псынадаха» было возбуждено дело №06/04-17 по признакам нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 14.03.2017г. №06/666 дело №06/04-17 было назначено к рассмотрению на 06.04.2017г. К участию в рассмотрении дела №06/04-17 в качестве ответчика было Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», а также ООО СХП «Псынадаха», в качестве заявителя – Указанным определением у старон запрошена соответствующая информация.

Определением от 10.04.2017г. рассмотрение дела №06/04-17 отложено на 04.05.2017г.

Определением от 10.05.2017г. к участию в рассмотрении дела №06/04 в качестве

лица располагающего сведениями привлечена Местная администрация с.п. Камлюко.

Определением от 10.05.2017г. рассмотрение дела №06/04-17 отложено на 15.06.2017г.

Письмом Местная администрация Зольского муниципального района КБР №49-592/01-21 от 14.03.2017г. представило следующие документы:

- Постановление Местной администрации с.п. Камлюко зольского района КБР №6 от 30.03.2006г. «О предоставлении в аренду ООО «Зольские семена» земельного участка»;
- договор аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г. заключенный между администрацией с.п.Камлюко и ООО «Зольские семена»;
- Постановление №607 Местной администрации Зольского муниципального района КБР «О выдаче разрешения ООО «Зольские семена» по передаче аренды земельного участка»;
- письмо ООО «Зольские семена» от 04.10.2012г. в адрес Местной администрации Зольского муниципального района КБР;
- договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г. от 04.10.2012г.;
- акт приема – передачи земельного участка в аренду к договору передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г. от 04.10.2012г.;
- дополнительное соглашение по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения №1 от 30.03.2006г. от 13.11.2012г.;
- письмо ООО СХП «Псынадаха» от 18.11.2014г. в адрес Местной администрации Зольского муниципального района КБР о расторжении договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г.;
- Постановление №1392 от 21.11.2014г. «О расторжении договора аренды земельного участка от 30.03.2006г. №1 заключенного с ООО «Зольские семена»»;
- Соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № от 30.03.2006г. от 21.11.2014г.;
- акт приема – передачи земельного участка к соглашению о расторжении договора аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г.
- справка о состоянии расчетов по арендной плате по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения №1 от 30.03.2006г.

Заявитель в обоснование своей жалобы предоставил следующие документы:

- заявку на участие в конкурсе №47/6а на право заключения договора аренды земельного участка лот №22 от 25.06.2013г.;
- договор о задатке №38/6а от 11.06.2013г.;

- платежное поручение №00309 от 11.06.2013г.;
- газеты «Зольские Вести» от 22.11.2014г.;
- договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г. от 04.10.2012г.;
- акт приема – передачи земельного участка в аренду к договору передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006г. от 04.10.2012г.;
- решение по арбитражному делу №А20-3633/2016 от 30.11.2016г.

Определением от 26.06.2017г. рассмотрение дела №06/04-17 отложено на 13.07.2017г.

На рассмотрение дела 13.07.2017г. явился ООО СХП «Псынадаха» по доверенности №05 от 05.02.2016г.; представители Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», а также заявитель на рассмотрение дела не явились.

В результате изучения представленных Заявителем и Ответчиком документов и иных материалов дела, Комиссией ФАС России установлено следующее.

[Статьями 39.11, 39.12](#) Земельного Кодекса РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Постановлением Главы администрации с.п.Камлюко Зольского района КБР земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 07:02:2600000 площадью 629 га. представлен ООО «Зольские семена». Между сторонами заключен Договор №1 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности от 30 марта 2006 г.

Согласно постановлению Местной администрации Зольского муниципального района КБР от 04.10.2012 г. №607

Как следует из представленных материалов на основании Постановления №607 от 04.10.2012г. Местной администрации Зольского муниципального района КБР ООО «Зольские семена» разрешено передать права и обязанности по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения (кадастровый номер участка 07:02:26:00 00:0031) от 30.03.2006 года №1 площадью 181,6 ООО СХП «Псынадаха».

Далее, ООО «Зольские семена» и ООО СХП «Псынадаха» во исполнение Постановления администрация Зольского муниципального района КБР №607 от 04.10.2012г. заключили договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2006 года от 04.10.2012г.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 16](#) Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, или между ними и хозяйствующими субъектами, когда такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. В частности,

если такие соглашения приводят к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Вместе с тем, как следует из пункта 6 договора аренды земельного участка №1 от 30.03.2006 года договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до срока указанного в Договоре № 1 от «30» марта 2006г.

[Пунктом 2 статья 615](#) ГК РФ закреплено право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Таким образом, сам по себе факт издания Местной администрацией Зольского муниципального района КБР Постановления №607 от 04.10.2012г. «О выдаче разрешения ООО «Зольские семена» по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка» не свидетельствует о нарушении статьи [16](#) Закона о защите конкуренции.

Далее комиссией установлено, что ООО СХП «Псынадаха» письмом №97 от 18.11.2014г. обратилась в администрацию Зольского муниципального района КБР с просьбой о расторжении договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1 от 30.03.2016г. в связи с истечением срока аренды.

Местная администрация Зольского муниципального района КБР издало Постановление №1392 «О расторжении договора аренды земельного участка от 30.03.2006 №1 заключенного с ООО «Зольские семена»» от 21.11.2014г.

21.14.2014г. сторонами между Местной администрацией Зольского муниципального района КБР и ООО СХП «Псынадаха» подписано соглашение расторжении договора земельного участка №1 от 30.03.2006г.

Таким образом, в действиях Местной администрации Зольского муниципального района КБР по передаче в аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения ООО СХП «Псынадаха» на основании договора передачи прав и обязанностей отсутствуют признаки нарушения статьи [16](#) Закона о защите конкуренции.

Комиссией Управления также установлено, что ООО СХП «Псынадаха» обратилось в Арбитражный суд КБР с заявлением к Местной администрации с.п. Камлюко Зольского муниципального района КБР о понуждении заключить договор.

Решением Арбитражного суда КБР от 30.11.2016г. по делу №А20-3633/2016 исковые требования ООО СХП «Псынадаха» удовлетворены. Арбитражный суд КБР указанным решением обязал Местную администрацию с.п. Камлюко Зольского муниципального района КБР заключить договор аренды земельного участка общей площадью 181,6 га, кадастровый номер <...> :02:26:0000:0031.

На основании указанного решения арбитражного суда Местная администрация Зольского муниципального района КБР издало Постановление №83 от 30.12.2016г.

«О предоставлении земельного участка в аренду ООО СХП «Псынадаха»».

Между Местной администрацией Зольского муниципального района КБР и ООО СХП «Псынадаха» заключен договор №6 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 30.12.2016г.

Пунктом 4.1.6. договор №6 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 30.12.2016г. установлено, что Арендатор (ООО СХП «Псынадаха») имеет право на преимущественное заключение нового договора аренды земельного участка, по письменному заявлению арендатора, направленного Арендодателю не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора, в случае надлежащего использования Арендатором земельного участка.

Статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

Правовая позиция по вопросу преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок актуальна для правоотношений, возникших до 01.03.2015 (до вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ). С этой даты в силу пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды такого участка на новый срок без проведения торгов.

Таким образом, пункт 4.1.6 договора №6 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 30.12.2016г., заключенного с ООО СХП «Псынадаха», не соответствует требованиям Земельного кодекса РФ. Местная администрация, предоставив арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, могла ограничить конкуренцию.

Согласно статьи 15 Закона 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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела №06/04-17 на основании пункта 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием в действиях Местной администрации Зольского муниципального района КБР, ООО «Зольские семена», ООО СХП «Псынадаха» нарушения статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Передать материалы дела сотруднику Кабардино-Балкарского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии признаков нарушения [статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: