

## РЕШЕНИЕ

по делу № 061/01/16-2795/2023

16.01.2024

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Ростовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> ;

Члены Комиссии: <...>; <...>;

рассмотрев дело № 061/01/16-2795/2023 по признакам нарушения <...> (далее – Комитет), ИП <...> (далее – ИП (КФХ) <...>, предприниматель), ООО «<...>» п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии посредством видеоконференсвязи законного представителя Комитета – <...>, представителя ИП (КФХ) <...> – <...> (доверенность №7 от 03.04.2023),

в отсутствие иных лиц, надлежащим образом уведомленных о месте, дате и времени рассмотрения настоящего дела,

### УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее — Ростовское УФАС России) инициирована проверка правомерности отчуждения земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600004:327, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, 250 м на юго-восток, пункт ГГС «Подазовье», в границах земель Кагальницкого сельского поселения, у границы юго-западной промышленной зоны г. Азова.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.3.

Так, подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена без проведения торгов продажа земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов регламентирован положениями статей 39.14-39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Предоставление земельных участков гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским)

хозяйством его деятельности (за исключением случаев предоставления земельных участков гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий 14 дней (изм. подпункт «в» п. 1 Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах») с даты поступления любого из этих заявлений, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», или принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Также в соответствии с п. 4 ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Тем самым, предоставлению земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов предшествует подача заинтересованным лицом (гражданином, крестьянским (фермерским) хозяйством) соответствующего заявления о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка.

В газете «Приазовье» выпуск №46 от 17.11.2021, на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> извещение №181121/5709060/02 от 18.11.2021, на официальном сайте Администрации Азовского района Ростовской области (далее – Администрация) <https://azovskiy.donland.ru/> от 24.11.2021 опубликованы извещения о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка: из категории земель — земли населенных пунктов, с разрешенным использованием — для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 256 044 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, 250 м на юго-восток, пункт ГГС «Подазовье», в границах земель Кагальницкого сельского поселения, у границы юго-западной промышленной зоны г. Азова (далее – спорный

земельный участок), в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Согласно извещению №181121/5709060/02 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> дата окончания приема заявок 17.12.2021.

Уполномоченным органом, осуществляющим предоставление земельного участка, организацию и проведение торгов по продаже земельного участка, является <...> (далее – Комитет).

17.12.2021 ИП <...> в адрес Администрации подано заявление о заинтересованности в приобретении земельного участка и намерении участвовать в аукционе.

20.12.2021 дан ответ №62/11887 ИП <...> об отказе в рассмотрении заявления от 17.12.2021 в рамках процедуры предварительного согласования, поскольку заявитель является индивидуальным предпринимателем.

Также 20.12.2021 между Комитетом и ИП (КФХ) <...> без проведения торгов заключен договор купли-продажи №72 спорного земельного участка.

Ростовским УФАС России запрошены документы, подтверждающие правомерность принятия Комитетом решения о предварительном согласовании и последующего предоставления спорного земельного участка в соответствии с порядком, определенным положениями земельного законодательства.

Администрацией в адрес Ростовского УФАС России направлены сведения об отсутствии в системе электронного документооборота информации о поступившем в адрес Администрации или Комитета заявления ИП (КФХ) <...> о предоставлении спорного земельного участка. В Комитете копия или оригинал такого заявления также отсутствует.

Представителем ИП (КФХ) <...> в адрес Ростовского УФАС России также направлены сведения об отсутствии заявления ИП (КФХ) <...> о предоставлении земельного участка. Кроме того, даны пояснения, что ИП (КФХ) <...> какую-либо сельскохозяйственную деятельность на земельном участке не осуществляла по объективным причинам, а именно в связи с удаленностью земельного участка от места фактического нахождения ИП (КФХ) <...> Также 04.05.2022 ИП (КФХ) <...> осуществлена продажа земельного участка ООО «<...>» (ИНН 6163224093).

Пунктом 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) установлен запрет соглашений между органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, или между ними 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 частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

В этой связи, в действиях Комитета, ИП (КФХ) <...>., ООО «<...>» усматривались признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенных обстоятельств, издан Приказ Управления Федеральной

службы по Ростовской области от 26.07.2023 № 272/23 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом, ИП (КФХ) <...>, ООО «<...>» п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Определением Ростовского УФАС России от 27.07.2023 дело № 061/01/16-2795/2023 назначено к рассмотрению, Комитет, ИП (КФХ) <...>., ООО «<...>» привлечены в качестве ответчиков, у сторон истребованы документы и письменные пояснения.

Приказом №317/23 от 22.08.2023 связи с производственной необходимостью изменен состав Комиссии.

Определением Ростовского УФАС России от 23.08.2023 рассмотрение дела № 061/01/16-2795/2023 отложено в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств по делу.

Приказом №385/23 от 10.10.2023 связи с производственной необходимостью изменен состав Комиссии.

Определением Ростовского УФАС России от 11.10.2023 рассмотрение дела № 061/01/16-2795/2023 отложено в связи с привлечением к участию в деле заинтересованных лиц – <...>, ИП <...>

Определением Ростовского УФАС России от 14.11.2023 рассмотрение дела № 061/01/16-2795/2023 отложено в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств по делу.

13.12.2023 Комиссией принято заключение об обстоятельствах настоящего дела.

В рамках настоящего дела сторонами предоставлены письменные пояснения и документы, подтверждающие нижеследующее.

Комитетом пояснено об отсутствии информации о поступлении заявлений хозяйствующих субъектов о предоставлении спорного земельного участка в период с 2017 года по 20.12.2021 года. Между Комитетом и ИП (КФХ) <...> в период с 2020 года по дату запроса соответствующих документов заключены следующие договоры:

1. Договор аренды №2/6 от 04.09.2023 земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600003:2950, общей площадью 783 735 кв. м (78, 3 га), категория земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, земельный участок расположен севернее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600003:2845;
2. Договор купли-продажи №9 от 03.02.2023 земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634, общей площадью 2 413 896 кв. м (241, 3 га), категория земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, Кугейское сельское поселение, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером 61:01:0600017:734;

### 3. Договор купли-продажи №72 от 20.12.2021 спорного земельного участка.

ИП (КФХ) <...> пояснено об осуществлении сельскохозяйственной деятельности на территории Багаевского района Ростовской области, при этом предоставлены соответствующие договоры аренды и купли-продажи земельных участков (общей площадью 1 154,7 га) на территории Багаевского района и документы, подтверждающие факт осуществления такой деятельности. На территории Азовского района в период с 2021 по настоящее время ИП (КФХ) <...> владела (владеет) на праве аренды / собственности следующими земельными участками: 61:01:0600003:2950 (78, 3 га); 61:01:0600017:1634 (241, 3 га); 61:01:0600004:327 (25,6 га). Предоставлена копия договора купли-продажи №01 от 15.02.2022 спорного земельного участка.

В части заключения договора купли-продажи спорного земельного участка пояснено следующее. Так, в 2021 году сын ИП (КФХ) <...> – <...> – предложил приобрести в собственность на территории Азовского района земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для того чтобы развивать сельское хозяйство, как и в Багаевском районе. Со слов <...> (сына), спорный земельный участок приобретался исключительно с целью ведения сельскохозяйственной деятельности. После того, как спорный земельный участок был оформлен в собственность ИП (КФХ) <...>, <...>(сын) без объяснения причин, сказал, что кто-то попросил его продать спорный земельный участок. В последующем, 04.05.2022 ИП (КФХ) <...> по месту ее жительства (г. Ростов-на-Дону, ул. <...>) подписан договор купли-продажи спорного земельного участка, после чего подписанные документы переданы курьеру от ООО «<...>». Позднее, одним из представителей ООО «<...>» подписанный договор купли-продажи спорного земельного участка сдан в многофункциональный центр для государственной регистрации. Представителем ООО «<...>» являлась девушка Наталья. Оплата стоимости спорного земельного участка в размере 845 000 рублей со стороны ООО «<...>» на счет ИП (КФХ) <...> поступила 15.02.2022. Лицом, ведущим переговоры по всем вопросам спорного земельного участка, являлся <...>(сын).

ООО «<...>» пояснено, что в связи со сменой учредителя и генерального директора общества 19.07.2023 предоставить хронологию заключения договора купли-продажи спорного земельного участка не представляется возможным. ООО «<...>» направляло требование в адрес бывшего генерального директора общества <...> о передаче соответствующих документов финансово-хозяйствующей деятельности общества с 2021 года.

ООО «<...>» указывает на соблюдение Комитетом порядка предоставления спорного земельного участка на основании заявления ИП (КФХ) <...> от 20.12.2021 №72. ИП <...> правомерно отказано в предварительном согласовании предоставления спорного земельного участка в связи с тем, что порядком, установленным ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, не предусмотрено предоставление земельного участка индивидуальному предпринимателю. ИП (КФХ) <...> осуществляет крестьянско-фермерскую деятельность, соответственно, отсутствуют признаки мнимости и притворности сделки, которые могут повлечь его недействительность. В настоящее время общество владеет земельными участками с кадастровыми номерами 61:01:0600004:1122 и 61:45:0000455:543 (ранее единый спорный земельный участок 61:01:0600004:327). На территории земельного участка с кадастровым номером

61:01:0600004:1122 планируется размещение складских помещений, предназначенных для хранения сельскохозяйственной продукции, проводятся проектные работы, предоставлена копия договора подряда №09/23-01 от 11.09.2023 о выполнении предпроектных проработок на двух вышеуказанных участках.

Заинтересованные лица не предоставляли письменную позицию и документы в рамках настоящего дела.

Проанализировав все имеющиеся в материалах дела доказательства, Комиссия приходит к следующим выводам.

Извещения о предварительном согласовании предоставления в собственность спорного земельного участка опубликованы в трех разных публичных источниках 17.11.2021, 18.11.2021, 24.11.2021, тогда как заявление ИП (КФХ) <...> от 20.12.2021 №72 на приобретение в собственность спорного земельного участка является приложением №1 к договору купли-продажи от 20.12.2021, и не могло предшествовать инициированию процедуры предварительного согласования такого участка. Кроме того, Комитетом предоставлены письменные пояснения об отсутствии инициативных предложений не только от лица ИП (КФХ) <...>, но также от иных хозяйствующих субъектов.

Исходя из вышеизложенного следует, Комитет не мог опубликовать сведения о предварительном согласовании земельного участка, поскольку изначально лицом, которому в результате предоставлен земельный участок, не подано соответствующее заявление о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка.

Более того, информация о разрешенном использовании земельного участка, содержащаяся в вышеуказанных извещениях, являлась недостоверной. В соответствии с открытыми сведениями по объектам недвижимости на официальном портале Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/> спорный земельный участок, ранее имевший кадастровый номер 61:01:0600004:327, также ранее имел вид разрешенного использования — для сельскохозяйственного производства, что не соответствует указанному в извещении (для ведения личного подсобного хозяйства).

В материалах дела имеются письменные позиции главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> и крестьянского (фермерского) хозяйства «<...>», в соответствии с которыми вышеуказанные лица имели заинтересованность приобретения земельных участков аналогичной площади с аналогичным месторасположением и видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного производства, и в случае размещения Комитетом информации о виде разрешенного использования спорного земельного участка — для сельскохозяйственного производства, то в адрес Комитета могли быть поданы соответствующие заявления о приобретении в собственность спорного земельного участка.

Таким образом, заинтересованные лица изначально введены в заблуждение о цели использования такого земельного участка, что могло привести и (или) привело к отказу таких лиц от подачи заявлений о намерении участвовать в аукционе.

Отказ или принятие к рассмотрению заявления ИП <...> также не могло повлечь правомерного предоставления спорного земельного участка не только по указанным выше обстоятельствам, но и поскольку заявитель испрашивал земельный участок с разрешенным видом использования — для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 256 044 кв. м (25,6 га), что не соответствует предельному размеру 1,0 га площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство (ст. 8.1 Областной закон Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области»), а также реально установленному виду разрешенного использования — для сельскохозяйственного производства.

Комиссия дополнительно сообщает, на основании действующего законодательства и сложившейся правоприменительной судебной практики, положения ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не указывают, что заявления могут быть поданы только гражданами, создавшими крестьянские (фермерские) хозяйства, а наоборот предусматривает право граждан и крестьянских (фермерских) хозяйств в равной мере претендовать на предоставление земельного участка для деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства. Лица, которые могут обратиться за получением земельного участка в собственность или аренду для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, являются граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, при этом законодателем не установлено такого требования к гражданину как его регистрация в качестве главы крестьянского (фермерского) хозяйства на момент обращения за участием в аукционе. У гражданина нет обязанности приобретать статус главы крестьянского (фермерского) хозяйства, поскольку возможность начала деятельности в качестве главы крестьянского (фермерского) хозяйства может быть связана именно с получением права аренды или собственности на такой земельный участок.

На основании вышеуказанных обстоятельств, Комиссия признает несостоятельными доводы ООО «<...>» о соблюдении порядка предоставления спорного земельного участка и правомерности отказа в рассмотрении заявления И П <...> исключительно в связи с наличием статуса индивидуального предпринимателя.

Комиссией установлено, предварительное согласование и последующая продажа спорного земельного участка инициирована неизвестным лицом в обход конкурентной процедуры, предусмотренной п. 1 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, и, основываясь на пояснениях ИП К(Ф)Х <...>, земельный участок приобретен без цели осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, что прямо предусмотрено ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, а с намерением дальнейшей перепродажи хозяйствующему субъекту, не осуществляющим крестьянское (фермерское) хозяйство и не имеющим возможности получения земельного участка в порядке, предусмотренном ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Положения договора купли-продажи №01 от 15.02.2022 спорного земельного участка, заключенного между ИП (КФХ) <...> и ООО «<...>», содержат сведения, на основании каких правоустанавливающих документов у продавца (ИП (КФХ) <...>) возникло право собственности такого участка.

Комиссия полагает, ООО «<...>», проявляя должную осмотрительность и разумность, учитывая возможность недобросовестного (незаконного) поведения (действия) продавца, имело возможность ознакомления с выпиской из ЕГРН в отношении спорного земельного участка (приложение №1 к договору купли-продажи №01 от 15.02.2022), а соответственно должно было знать о предшествовавшем собственнике (Комитете), порядке предоставления спорного земельного участка продавцу, в том числе учитывать положения действующего законодательства в части особенностей предоставления муниципального имущества в собственность крестьянским (фермерским) хозяйствам без проведения соответствующих конкурентных процедур.

Комиссия также обращает внимание на следующую взаимосвязь отношений Комитета, ИП (КФХ) <...>, ООО «<...>», <...>(нынешний генеральный директор).

12.11.2021 ИП (КФХ) <...> обратилась в Комитет с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность в порядке статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации и об утверждении схемы земельного участка площадью 2 413 896 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, Кугейское сельское поселение, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером 61:01:0600017:734, из земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. Комитет обеспечил опубликование в газете «Приазовье» от 17.11.2021 № 46 объявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. 20.12.2021 Комитет утвердил схему расположения земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 и предварительно согласовал предоставление земельного участка ИП (КФХ) <...>

03.02.2023 между Комитетом и ИП (КФХ) <...> заключен договор купли-продажи №9 земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634.

Законность тех или иных обстоятельств процедуры предоставления земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 была предметом рассмотрения в рамках дел №2а-4259/2022 (Азовский городской суд), № А53-6387/2022, №А53-3337/2023, а также в настоящее время является предметом рассмотрения в рамках дела №А53-29648/2023.

Арбитражным судом Ростовской области в ходе рассмотрения дела №А53-3337/2023 установлено, что земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 с 03.05.2023 года принадлежит на праве собственности <...> (нынешний генеральный директор).

19.07.2023 единственным учредителем и генеральным директором ООО «<...>» стал <...>(нынешний генеральный директор).

Вышеизложенное подтверждает незаинтересованность в приобретении ИП (КФХ) <...> земельных участков на территории Азовского района для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, поскольку продажа земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 осуществлена в кратчайшие сроки также, как и продажа спорного земельного участка (в течение трех месяцев). Комиссией учитывается факт приобретения ООО «<...>» спорного земельного участка в период руководства обществом <...>(предшествовавший генеральный директор), однако при совершении вышеуказанной цепочки сделок

(действий) хозяйствующих субъектов в конечном результате собственниками земельных участков оказываются общество и его действующий единственный учредитель и генеральный директор.

Сама возможность заключения соглашения между хозяйствующими субъектами, если такое соглашение приводит или может привести к ограничению конкуренции, рассматривается законодателем как общественно опасное деяние, имеющее квалифицирующее значение для констатации факта нарушения антимонопольного законодательства. Наличие или угроза наступления негативных последствий в результате заключения такого соглашения презюмируется и не требует отдельного доказывания. Доказывание наличия и фактической реализации антиконкурентного соглашения между хозяйствующими субъектами осуществляется на основании анализа их поведения в рамках осуществления своей деятельности, с учетом принципов разумности и обоснованности.

В соответствии с п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции соглашение - договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Таким образом, Закон о защите конкуренции содержит более широкое понятие соглашения, не ограниченное только понятием соглашения в форме гражданско-правового договора.

При этом, антиконкурентные соглашения являются правонарушением и поэтому не подлежат оценке с точки зрения соответствия требованиям, которые предъявляются гражданско-правовым законодательством к форме договоров (сделок).

Следовательно, не соблюдение формы гражданско-правового договора не может расцениваться как свидетельство отсутствия недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством соглашения.

В соответствии с Разъяснениями № 3 Президиума ФАС России «Доказывание недопустимых соглашений (в том числе картелей) и согласованных действий на товарных рынках, в том числе на торгах», утвержденными протоколом Президиума ФАС России от 17.02.2016 № 3, факт заключения ограничивающего конкуренцию соглашения может быть установлен как на основании прямых доказательств, так и совокупности косвенных доказательств.

Кроме того, согласно «Обзору по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере», утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016, факт заключения хозяйствующими субъектами ограничивающего соглашения может быть доказан в том числе включая фактическое поведение хозяйствующих субъектов.

Факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключенности в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством. Законодательством не определено и не может быть определено, какие доказательства его подтверждают, а также не установлены и не могут быть установлены требования к форме подтверждающих документов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о достижении между Комитетом, ИП (КФХ) <...> и ООО «<...>» антиконкурентного соглашения, которые привели к созданию преимущественных условий приобретения хозяйствующим субъектом ООО «<...>» спорного земельного участка, к нарушению принципа самостоятельности и состязательности хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную коммерческую деятельность наряду с ИП (КФХ) <...> и ООО «<...>», а также к ограничению доступа иным хозяйствующим субъектам к участию в предоставлении спорного земельного участка.

Доказательства, свидетельствующие о принятии ответчиками всех зависящих от них мер для соблюдения требований Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

Обстоятельства, что нарушения антимонопольного законодательства были вызваны чрезвычайными, объективно непредотвратимыми ситуациями и другими непредвидимыми, непредотвратимыми препятствиями, находящимися вне контроля данных лиц, при соблюдении ими той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от них в целях надлежащего исполнения обязанностей по соблюдению требований антимонопольного законодательства, не установлены.

При рассмотрении настоящего дела антимонопольным органом проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения, в порядке, предусмотренном ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции и приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее – Порядок проведения анализа).

В соответствии с Порядком проведения анализа, антимонопольным органом проведен анализ рынка.

В соответствии с п. 10.9 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

а) определение временного интервала исследования товарного рынка;

б) определение продуктовых границ товарного рынка. При определении таких границ может приниматься во внимание предмет соглашения, заключенного между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства;

в) определение географических границ товарного рынка. При определении таких границ могут приниматься во внимание, в частности:

- предмет соглашения, заключенного между федеральными органами

исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами, в котором усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства;

- границы территории, на которой осуществляют свои полномочия участвующие в соглашении федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации;

- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты - участники рассматриваемого соглашения;

- границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых рассматриваемое соглашение оказало или могло оказать негативное влияние.

В силу пункта 11.3. Порядка проведения анализа в случае, если в соответствии с пунктами 1.3, 10.3 - 10.10 указанного порядка отдельные этапы анализа состояния конкуренции не проводились, по итогам анализа составляется краткое описание полученных результатов (краткий отчет (обзор)).

На основании вышеизложенного антимонопольным органом был проведен анализ состояния конкуренции, по итогам которого составлен краткий обзор полученных результатов, который включает в себя следующее:

Временный интервал исследования рынка определен с момента опубликования извещения о предварительном согласовании предоставления спорного земельного участка до заключения договора купли-продажи №01 от 15.02.2022 с действующим собственником спорного земельного участка – с 17.11.2021 по 15.02.2022 гг.

По результатам проведенного анализа рассматривается рынок предоставления муниципального недвижимого имущества на территории Азовского района Ростовской области.

Географические границы товарного рынка определены территорией Ростовской области.

Согласно краткому обзору анализа состояния конкуренции установлено, что в соответствии с предоставленной информацией главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> и крестьянского (фермерского) хозяйства «<...>», указанные хозяйствующие субъекты приняли бы в 2021 году участие в публичной процедуре, предметом которой являлось бы предоставление в собственность земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600004:327, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, 250 м на юго-восток, пункт ГГС «Подазовье», в границах земель Кагальницкого сельского поселения, у границы юго-западной промышленной зоны

г. Азова, при условии размещении корректного вида разрешенного использования спорного земельного участка в общем открытом доступе.

Таким образом, рынок предоставления муниципального недвижимого имущества на территории Азовского района Ростовской области представлен широким кругом лиц, среди которых имеются лица, заинтересованные в приобретении земельных участков на данной территории.

В соответствии с требованиями статьи 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссией 13.12.2023 принято заключение об обстоятельствах дела, копии которого направлены в адрес лиц, участвующих в деле по адресам электронных почт, а также по почте России заказным письмом.

В соответствии с заключением об обстоятельствах настоящего дела Комиссия пришла к выводу, что действия Комитета, ИП (КФХ) <...>, ООО «<...>» привели к ограничению доступа иных хозяйствующих субъектов на соответствующий товарный рынок и могут быть квалифицированы как нарушение п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

На основании ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции ответчиками ИП (КФХ) <...>, ООО «<...>» представлены Комиссии пояснения (возражения), в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах настоящего дела.

ИП (КФХ) <...> представлены письменные пояснения в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, согласно которым: 1) приобретая спорный земельный участок, предприниматель хотела начать осуществлять сельскохозяйственную деятельность на территории Азовского района, однако, со слов ее сына, который занимался подбором персонала для обработки земельного участка, в тот период времени не смогли найти трудовой ресурс для привлечения к трудовой деятельности, привозить работников из Багаевского района в Азовский район нецелесообразно и затратно, ввиду чего принято решение продать земельный участок; 2) с учредителями и директорами ООО «<...>» предприниматель до заключения договора не была знакома, не состоит ни в дружеских, ни в родственных отношениях с <...>(предшественный генеральный директор), <...>(нынешний генеральный директор), с Комитетом никаких соглашений не достигалось; 3) обращалась на общих основаниях с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, отсутствие в материалах дела указанного заявления само по себе не говорит о том, что заявление не подавалось; 4) права иных субъектов не нарушены, третьи лица не оспаривали решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и договор купли-продажи земельного участка; 5) Комиссией справедливо отмечено, что законность тех или иных обстоятельств процедуры предоставления земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 была предметом рассмотрения в рамках дел №2а-4259/2022 (Азовский городской суд), № А53-6387/2022, №А53-3337/2023, а также в настоящее время является предметом рассмотрения в рамках дела №А53-29648/2023, при этом факт нарушения процедуры не установлен.

Довод №1 Комиссией признается несостоятельным, поскольку ранее ИП (КФХ) <...> даны пояснения (вх. №17401/23 от 03.10.2023), что после оформления спорного земельного участка в собственность сын предпринимателя – <...> – сказал, что кто-то попросил его продать спорный земельный участок, после чего между ИП (КФХ)

<...> и ООО «<...>» заключен договор купли-продажи. Согласно вышеуказанным пояснениям, именно Каракешишян А.Ю. предложил предпринимателю приобрести в собственность спорный земельный участок, а затем продать. Довод ответчика содержит противоречащие сведения ранее заявленным пояснениям, вводит Комиссию в заблуждение, в качестве обоснования своего довода предпринимателем не представлены соответствующие доказательства.

По поводу довода №3 Комиссия отмечает, доказательством обращения ИП (КФХ) <...> могло служить любое подтверждение получения Комитетом заявления о предварительном согласовании предоставления спорного земельного участка. В рамках рассмотрения настоящего дела такие подтверждения запрашивались, однако такие подтверждения отсутствуют, ни Комитетом, ни ИП (КФХ) <...> доказательств обращения предпринимателя в отношении спорного земельного участка не представлены. Комитетом в том числе даны пояснения об отсутствии инициативных предложений не только от лица ИП (КФХ) <...>, но также от иных хозяйствующих субъектов. В этой связи, Комиссией не может быть принято иное решение как то, что Комитет не мог опубликовать сведения о предварительном согласовании земельного участка, поскольку изначально лицом, которому в результате предоставлен земельный участок, не подано соответствующее заявление о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка.

По поводу довода №5 Комиссия обращает внимание, процедура предоставления земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634 не является предметом рассмотрения настоящего дела. Комиссией проводился анализ вышеуказанных судебных актов с целью выявления действующего собственника земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600017:1634, ранее также находящегося в муниципальной собственности и собственности ИП (КФХ) <...>.

Комиссия отмечает, что доводы №2, №4 являлись предметом исследования Комиссии при рассмотрении настоящего дела и не свидетельствуют об отсутствии в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

ООО «<...>» представлены письменные пояснения в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, согласно которым: 1) выводы Комиссии о квалифицировании действий ответчиков нарушающими п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции основаны на неправильной квалификации понятия достижение антиконкурентного соглашения, способа доказывания факта антиконкурентного соглашения; 2) Комиссией указано, приобретая спорный земельный участок ИП (КФХ) <...> не имела намерения осуществлять сельскохозяйственную деятельность на территории Азовского района, так как осуществляла деятельность на территории Багаевского района Ростовской области, тогда как предприниматель имела намерение осуществлять такую деятельность на территории Азовского района; 3) заключенный договор купли-продажи не содержит требований об обязанности осуществлять сельскохозяйственную деятельность на указанном участке и не отчуждать его в течение определенного времени, законодательного запрета также не имеется; 4) Комиссия не доказала факт согласованности действий между ответчиками с позиции ст. 8 Закона о защите конкуренции, когда такими доказательствами могли послужить наличие ИП (КФХ) <...> в составе учредителей ООО «<...>» или иных лиц,

состоявших в родственных отношениях с ИП (КФХ) <...>

Комиссия отмечает, довод №1 направлен на пересмотр обстоятельств, исследованных и оцененных Комиссией при рассмотрении дела.

Комиссия обращает внимание, довод №2, изложенный в возражениях, Комиссией не указывался.

По поводу довода №3 Комиссия отмечает, предоставление крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии с положениями действующего земельного законодательства земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам в определенном законом порядке и с одной только целью – для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. Обстоятельства нарушения порядка предоставления вышеуказанного участка, а также неосуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности на предоставленном земельном участке рассмотрены Комиссией в рамках настоящего дела. В части совершения сделок по заключению договоров купли-продажи Комиссия обращает внимание, что в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации такие сделки могут быть недействительны по основаниям, установленным законом, в силу признания их таковыми судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка), при этом срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года.

По поводу довода №4 Комиссия отмечает, что согласованность действий ответчиков в рамках настоящего дела в соответствии ст. 8 Закона о защите конкуренции Комиссией не рассматривалась, поскольку согласованными действиями хозяйствующих субъектов являются действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке при отсутствии соглашения, удовлетворяющие совокупности условий, указанных в ч. 1 ст. 8 Закона о защите конкуренции. В рамках настоящего дела помимо ответчиков - хозяйствующих субъектов, также ответчиком является орган местного самоуправления, при этом Комиссией установлено совершение действий по соглашению между указанными лицами, а не совершение согласованных действий. Для квалификации нарушения по ст. 16 Закона о защите конкуренции наличие признаков, совокупность которых позволяет охарактеризовать те или иные действия согласованными, не требуется.

Комитетом, заинтересованными лицами письменные пояснения в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, не представлены.

Таким образом, по результатам рассмотрения дела Комиссией установлены следующие обстоятельства:

- размещение Комитетом в газете «Приазовье» выпуск №46 от 17.11.2021, на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> (извещение №181121/5709060/02 от 18.11.2021), на официальном сайте Администрации <https://azovskiyy.donland.ru/> от 24.11.2021 извещения о предварительном согласовании предоставления в собственность спорного земельного участка с некорректным видом разрешенного использования — для ведения личного подсобного хозяйства (верный: для сельскохозяйственного производства);

- отсутствие копии (оригинала) заявления и информации о поступившем в адрес Комитета или администрации Азовского района Ростовской области заявления о предоставлении спорного земельного участка, что исключает возможность применения специального способа предоставления такого участка;

- принятие Комитетом неправомерного решения об отказе (№62/11887 от 20.12.2021) И П <...> в рассмотрении заявления от 17.12.2021 о заинтересованности в приобретении земельного участка и намерении участвовать в аукционе;

- непринятие Комитетом мер по проведению конкурентной процедуры по предоставлению в собственность спорного земельного участка в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации;

- принятие Комитетом решения о предоставлении в собственность спорного земельного участка лицу, не инициировавшему процедуру предоставления такого участка (ИП (КФХ) <...>), несмотря на фактическое отсутствие заявления предпринимателя о предварительном согласовании предоставления такого участка, и заключение между Комитетом и ИП (КФХ) <...> без проведения торгов договора купли-продажи №72 от 20.12.2021 спорного земельного участка;

- неосуществление деятельности крестьянским (фермерским) хозяйством <...> своей деятельности на спорном земельном участке;

- последующая продажа (15.02.2022) спорного земельного участка в собственность хозяйствующего субъекта ООО «<...>», не имеющего возможности получения такого участка из муниципальной собственности без проведения конкурентных процедур;

- ИП (КФХ) <...> на территории Азовского района владела земельными участками: 61:01:0600017:1634 (241, 3 га); 61:01:0600004:327 (25,6 га), которые в течение трех месяцев с даты приобретения проданы генеральному директору ООО «<...>» и ООО «<...>» соответственно;

При изложенных обстоятельствах, Комиссия пришла к выводу, что действия Комитета, ИП (КФХ) <...> и ООО «<...>» привели к созданию преимущественных условий приобретения хозяйствующим субъектом ООО «<...>» спорного земельного участка, к нарушению принципа самостоятельности и состязательности хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную коммерческую деятельность наряду с ИП (КФХ) <...> и ООО «<...>», а также к ограничению доступа иным хозяйствующим субъектам к участию в предоставлении спорного земельного участка и являются нарушением п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции.

С учетом того, что договор купли-продажи №72 от 20.12.2021 спорного земельного

участка заключен, основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьями 23, 41, 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета <...>, ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> (ИНН <...>), ООО «<...>» (ИНН <...>) нарушающими пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Предписание об устранении допущенного нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.
3. Передать материалы дела должностному лицу Ростовского УФАС России для решения вопроса о привлечении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства, к административной ответственности.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Решение может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.