

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 02-01/2021

об изменении акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства

правление Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – УФАС России) поступило обращение ЗАО «Касторное-АГРО-Инвест» о действиях (бездействии) Администрации Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, противоречащих, по мнению заявителя, требованиям Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).

по мнению ЗАО «Касторное-АГРО-Инвест», Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области было неправомерно, в нарушение п.2 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», ч.5.1 ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности муниципального образования «Верхнероговецкий сельсовет» Советского района Курской области, с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 000 кв.м.

в ходе рассмотрения заявления ЗАО «Касторное-АГРО-Инвест», документов и информации, представленной Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области, Курским УФАС России установлено следующее.

18.2019 г. Решениями Советского районного суда Курской области по делам №2-158/2019, №2-159/2019, №2-160/2019, №2-161/2019, №2-162/2019, №2-163/2019, №2-164/2019, №2-165/2019, №2-166/2019, №2-167/2019, в соответствии с положениями ст. 12-14 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), за муниципальным образованием «Верхнероговецкий сельсовет» Советского района Курской области признано право муниципальной собственности на неостребованные земельные доли общей площадью 781 000 кв.м., находящиеся на земельном участке, расположенном в с. Верхние Апочки в границах муниципального образования «Верхнероговецкий сельсовет» Советского района Курской области, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно имеющимся в материалах дела выписок из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, 16.07.2020 г. зарегистрировано в установленном законом порядке право муниципальной собственности Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области на

ельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:21:000000:744, выделенный в счет земельных долей, принадлежащих на праве собственности данному муниципальному образованию.

Участок отнесен к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Адрес участка: Курская область, Советский район, Верхнерагозецкий сельсовет, с. Верхние Чики. Площадь: площадью 781 000 кв.м.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 46:21:000000:744, является земельным участком сельскохозяйственного назначения, выделен из земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (невыделенных земельных долей), в порядке, установленном ст.12.1, ст.14.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Право собственности на земельный участок зарегистрировано МО «Верхнерагозецкий сельсовет» Советского района Курской области 16.07.2020 г.

В соответствии с ч.3 ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения сельского поселения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения. Органы местного самоуправления, согласно п.2 ст.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Вопросы, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности урегулированы ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно ч.1 ст.10 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.

19.2020 г. Администрацией Верхнерагозецкого сельсовета Советского района Курской области принято Постановление № 13 о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка, которым определены официальный сайт для размещения информации об аукционе m.forgi.gov.ru, начальная цена и размер задатка, утверждено положение о

иссии.

19.2020 г. Постановлением Администрации Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области № 14 утверждена документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Извещение и документация об аукционе размещены на официальном сайте m.torgi.gov.ru 15.09.2020 г., при этом, срок подачи заявок на участие в торгах продлен до 14.10.2020 г., дата проведения аукциона 20.10.2020 г.

Согласно Протоколу № 2 от 20.10.2020 г. о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 150920/1568184/01 аукцион признан состоявшимся, победителем признан гражданин РФ Азибеян Жора Павирович.

11.2020 г. между Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области и гражданином Азибеяном Ж. А. был заключен Договор № 2 аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 кв.м. сроком на 25 лет.

Согласно с тем, в соответствии с п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду на основании проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка **в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.** При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Срок рассмотрения вышеуказанного заявления определен Федеральным законом от 27.07.2010г. №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

злях реализации данного права заинтересованными лицами, п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает также обязанность органа местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится соответствующий земельный участок, не позднее чем в течение трех недель со дня возникновения права муниципальной собственности на этот земельный участок опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом.

данная правовая норма императивно устанавливает специальное основание, порядок и условия приобретения права аренды на земельный участок муниципальной собственности без проведения торгов, а также определяет шестимесячный срок, в течение которого сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство имеют безусловное право на заключение договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных данной нормой закона.

В таких обстоятельствах, проведение торгов на право аренды муниципального земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до окончания указанного шестимесячного срока, в течение которого закон гарантирует соответствующим указанной правовой нормой хозяйствующим субъектам право на заключение договора аренды в преимущественном порядке, лишает заинтересованные сельскохозяйственные организации или фермерские хозяйства возможности реализовать свое право, прямо предусмотренное законом.

Из материалов заявления ЗАО «Касторное-АГРО-Инвест» установлено, что право муниципальной собственности Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области на земельный участок с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781000 кв.м. зарегистрировано 16.07.2020 г., т.е. менее, чем за 6 месяцев до даты объявления аукциона.

Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области 17.09.2020 г. на своем официальном сайте в сети «Интернет» опубликовано извещение, предусмотренное п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о наличии земельного участка, выделенного в счет земельных долей, находящегося в муниципальной собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного использования, с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781000 кв.м.

Таким образом, Постановление о проведении аукциона на право заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка от 11.09.2020 г. № 13 принято Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области

ее истечения двух месяцев с даты публикации данного сообщения в средствах массовой информации.

До же время, до окончания императивно установленного законом срока, в течение которого сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству гарантируется возможность приобретения права аренды земельного участка без проведения торгов (6 месяцев с даты регистрации права муниципальной собственности, которые истекают 16.01.2021 г.), Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области принято решение о проведении аукциона на право аренды рассматриваемого земельного участка и объявлены торги. При этом, как следует из извещения и документации о проведении аукциона № 20/1568184/01 от 15.09.2020 г., окончание подачи заявок на участие в данном аукционе установлено до 14.10.2020 г., 03.11. 2020 г. заключен договор аренды земельного участка, в связи с чем установленный ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» срок для реализации преимущественного права аренды земельного участка сокращен более чем на 3 месяца.

Такие действия Администрации Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области противоречат п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который устанавливает шестимесячный срок с даты возникновения права муниципальной собственности для реализации преимущественного права на заключение договора аренды соответствующего земельного участка без торгов.

В противном случае, эти действия не соответствуют принципу добросовестного исполнения их прав и обязанностей участниками земельных правоотношений (ст. 10 Гражданского кодекса РФ) и нарушают законные права и интересы сельскохозяйственных организаций и фермерских хозяйств, поставленные действиями Администрации Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области в нарушение криминационные условия вследствие лишения их возможности реализовать предусмотренное законом право.

В своих письменных пояснениях от 26.11.2020 г. (вх. № 6079) Администрация Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области пояснила, что, по мнению Администрации, шестимесячный срок для заключения договора купли-продажи или договора аренды, предусмотренный п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», установлен для сельскохозяйственных организаций и/или крестьянских (фермерских) хозяйств, а не для органа местного самоуправления. Данная позиция прямо противоречит п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», извещение о проведении аукциона должно быть опубликовано не ранее 16.01.2021 г.

Согласно ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления

рещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые водят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и 1) осуществления таких действий (бездействия), в том числе к созданию криминационных условий.

им образом, антимонопольным органом в действиях Администрации Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области установлены знаки нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в том, что Администрацией Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области нарушение п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» веден аукцион № 150920/1568184/01 на право заключения земельного с астровым номером 46:21:000000:744, площадью 781000 кв.м. до истечения шестимесячного срока с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на данный земельный участок (до 16.01.2021 г.), что привело к ограничению конкуренции и ущемлению прав хозяйствующих субъектов, имеющих право приобретения прав аренды на земельный участок муниципальной собственности проведения торгов.

соответствии с ч. 1 и 2 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления знаков нарушения ст. 15 ФЗ «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 определенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления 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 этой связи Курское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 17.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ

Администрацию Верхнероговецкого сельсовета Советского района Курской области (ИНН 4632001084, ОГРН 1024600957853) о необходимости прекращения нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.06 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 000 кв.м. (Договор № 2 от 03.11.2020 г.), заключенного Администрацией с гр. Азибеяном Ж. А., а также по исполнению требований п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ж исполнения настоящего предупреждения – 01 февраля 2021 года.

ж исполнения предупреждения может быть продлен по письменному ивированному ходатайству.

соответствии с ч. 6 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» копии документов, подтверждающих выполнение предупреждения, в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, должны быть представлены в Курское УФАС СИИ.

сутствие в Курском УФАС России документов, подтверждающих исполнение предупреждения в установленный срок в полном объеме, будет считаться исполнением предупреждения.

асно ч. 7 и ч. 8 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его занятием.

лучае 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.