

РЕШЕНИЕ № 23/2015

Резолютивная часть решения объявлена 21.07.2015 г.

Полный текст решения изготовлен 03.08.2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 23/2015 от 17.02.2015 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования Павловский район (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации – Е.А.А. (доверенность), в присутствии представителя Департамента имущественных отношений Краснодарского края – К.Н.П., в присутствии заявителей: З.В.Н., Л.А.А., К.С.В., Х.С.Н., Е.Н.К., М.Н.Е.,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрено обращение ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств Павловского района на действия администрации муниципального образования Павловский район (далее – Администрация) по отказу в продлении договоров аренды, купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения. Установлено следующее.

В 2014 году Администрацией приняты решения об отказе в заключении на новый срок договоров аренды и заключении договоров купли-продажи в приоритетном порядке земельных участков сельскохозяйственного назначения в отношении ИП КФХ Л.Ф.Н., ИП КФХ Е.Н.К., ИП КФХ Л.А.А., ИП КФХ З.В.Н., ПТ КХ «Семиреева и К», КФК Б.А.В., КФК С.П.А., ПТ КХ «Попюк и К», КФК Х.С.Н., ИП КФК К.С.В., ООО «Мирошник», ИП КФХ П. Б.В. и о передаче данных земельных участков в аренду иным крестьянско-фермерским хозяйствам без проведения торгов в приоритетном порядке.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В действиях Администрации установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельных участков для сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Павловского района, в аренду без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России от 17.02.2015 № 40 возбуждено дело № 23/2015 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования Павловский район части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Определением от 06.03.2015 рассмотрение дела назначено на 31.03.2015 на 15-00.

Определением от 31.03.2015 в связи с ходатайством ответчика, рассмотрение дела отложено на 20.05.2015 на 11-00.

Определением от 20.05.2015 рассмотрение дела отложено на 18.06.2015 на 11-30.

Определением от 20.05.2015 срок рассмотрения дела продлен до 20.11.2015.

Определением от 18.06.2015 рассмотрение дела отложено на 21.07.2015 на 11-00.

В ходе рассмотрения дела № 23/2015 установлено следующее.

В 2014 году Администрация направила ряду хозяйствующих субъектов – главам КФХ, письма о расторжении договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, пролонгированных на неопределенный срок. После чего заключила договоры аренды с иными хозяйствующими субъектами – главами КФХ на основании статьи 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон о КФХ) без учета заявлений, поступивших от предыдущих арендаторов. Так, к примеру:

1. 12.08.2003 между Администрацией и ИП КФХ З.В.Н. заключен договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:24:060106:10, площадью 718000 кв.м, расположенного на территории ЗАО «Незамаевское» в 4625 м юго-западнее ст. Незамаевской (секция 13 контур 7).

14.08.2014 письмом № 01-15-02/2383 Администрация уведомила арендатора об отказе от договора аренды по части 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ.

29.08.2014 в Администрацию поступает заявление от ИП КФХ З.В.Н. о продлении договора аренды.

18.09.2014 Администрация письмом № 01-15-02/2832 отказывает заявителю с указанием на необходимость обратиться с соответствующим заявлением в Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

27.11.2014 в Администрацию поступает заявление от ИП главы КФХ Н.Л.А. о предоставлении в аренду данного земельного участка.

05.12.2014 в соответствии со статьей 12 Закона о КФХ издано постановление администрации муниципального образования Павловский район № 1952 «О предоставлении земельного участка в аренду ИП главе КФХ Н.Л.А.».

05.12.2014 Администрацией с ИП главой КФХ Н. Л.А. заключен договор аренды указанного земельного участка.

2. 21.07.2014 ООО «Мирошник» обратилось в Администрацию с письмом о продлении договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

07.08.2014 Администрация письмом № 01-15-02/2301 отказывает заявителю с указанием на необходимость обратиться с соответствующим заявлением в Департамент имущественных отношений Краснодарского края.

11.11.2014 в Администрацию поступает заявление от ИП главы КФХ Г.Т.Н. о предоставлении в аренду данных земельных участков.

11.12.2014 в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» издано постановление администрации муниципального образования Павловский район № 1991 «О предоставлении земельных участков в аренду ИП главе КФХ Г.Т.Н.».

11.12.2014 Администрацией с ИП главой КФХ Г.Т.Н. заключены договоры аренды указанных земельных участков.

3. 29.08.2014 ИП глава КФХ Л.А.А. обратился в Администрацию с письмом о предоставлении в аренду на основании статьи 12 Закона о КФХ земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: 23:24:0601007:0033, 23:24:0601007:0032, 23:24:0601007:0034, 23:24:0601007:0014, 23:24:0601007:0015, расположенные по адресу: Павловский район, территория ЗАО «Незамаевское» в 1000 м восточнее ст. Незамаевской.

08.09.2014 Администрация письмом № 01-15-02/2700 отказывает заявителю с указанием на необходимость обратиться с заявлением, соответствующим требованиям статьи 12 Закона о КФХ.

10.09.2014 в Администрацию поступает заявление от ИП главы КФХ К.Т.В. о предоставлении в аренду данных земельных участков.

11.09.2014 в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» издано постановление администрации муниципального образования Павловский район № 1343 «О предоставлении земельных участков в аренду ИП главе КФХ К.Т.В.».

12.09.2014 Администрацией с ИП главой КФХ К.Т.В. заключены договоры аренды

указанных земельных участков.

Таким образом, новые арендаторы – главы КФХ получили земельные участки в аренду на основании заявлений, поданных после того, как предыдущие арендаторы довели до сведения Администрации свое намерение о получении спорных земельных участков в аренду на новый срок. Таким образом, в отношении спорных земельных участков до принятия решения о передаче в аренду новым арендаторам имелось по два заявления: от предыдущих арендаторов и от новых.

Вместе с тем, Администрацией не учтено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

На основании п. 2 ст. 10 Закона N 101-ФЗ передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

[Пункт 1 статьи 34](#) Земельного кодекса устанавливает обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих управление и распоряжение земельными участками, предоставлять земли на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур по их предоставлению. Для создания равного доступа всех лиц к приобретению земельных участков для целей, не связанных со строительством, указанным органам предписывается принять нормативный правовой акт о процедуре предоставления земельных участков для данных целей.

Действующее земельное законодательство установило специальный порядок предоставления земельных участков для отдельных категорий землепользователей, в том числе для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, определяемый [Законом](#) о фермерском хозяйстве, для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства гражданам и их некоммерческим объединениям, предусмотренного Федеральным [законом](#) "О садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединениях граждан", для ведения личного подсобного хозяйства, регулируемого Федеральным [законом](#) "О личном подсобном хозяйстве", а также при предоставлении в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с [Законом](#) об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой особую категорию земельного фонда, в которую входят наиболее ценные продуктивные земли, и в связи с чем законодательством установлен целый ряд особенностей, связанных не только с их охраной, но и порядком предоставления.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 10](#) Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном [статьей 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Этой же [нормой](#) предусмотрено, что в случае, если подано два и более заявления о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах). Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со [статьей 38](#) Земельного кодекса ([пункт 3 статьи 10](#)).

В случае, если заинтересованными лицами в приобретении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения являются граждане, изъявившие желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, следует применять порядок предоставления таким субъектам, регламентированный [Законом](#) о фермерском хозяйстве.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 12](#) Закона о фермерском хозяйстве граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) заявления. Орган местного самоуправления на основании заявления, указанного в [пункте 1](#) указанной статьи, или обращения исполнительного органа государственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, впоследствии принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду заявителю ([пункты 3, 4 статьи 12](#) Закона).

Вместе с тем [Закон](#) о фермерском хозяйстве, устанавливая порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения такому субъекту, не

определяет процедуру предоставления земельного участка в случае наличия конкурирующей заявки второго такого же субъекта или иной сельскохозяйственной организации.

В связи с тем, что Закон о фермерском хозяйстве прямо не предусматривает установление приоритета интересов лиц, желающих занимающихся фермерским хозяйством, перед другими лицами в приобретении земель сельскохозяйственного назначения, при предоставлении такого земельного участка необходимо руководствоваться также нормами Земельного кодекса и Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, в целях обеспечения принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения положения статьи 12 Закона о фермерском хозяйстве могли быть применимы только при наличии одной заявки лица, изъявившего желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, а при наличии двух заявок на приобретение спорных земельных участков в аренду, тем более, поступивших от двух глав КФХ, следовало руководствоваться не только Законом о фермерском хозяйстве, но и Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, а также статьей 34 Земельного кодекса. Земельные участки в таком случае могли быть предоставлены только по результатам проведения торгов (конкурса, аукциона).

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

На основании изложенного, в действиях администрации муниципального образования Павловский район установлен факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельных участков для сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Павловского района, в аренду без проведения торгов.

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях администрацией муниципального образования Павловский район факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельных участков для сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Павловского района, в аренду без проведения торгов, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. В связи с тем, что договоры заключены, предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении должностного лица администрации муниципального образования Павловский район по части 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

Председатель Комиссии

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

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