

**Администрация муниципального района «Корочанский район»
Белгородской области**

309210, Белгородская область, г. Короча, пл. Васильева, 28

Общество с ограниченной ответственностью «Русагро-Инвест»

308002, г. Белгород, пр-кт Б. Хмельницкого, 111

Общество с ограниченной ответственностью «Агрохолдинг Ивнянский»

Белгородская область, п. Ивня, ул. Шоссейная, д.25, 309110

**Администрация Жигайловского сельского поселения муниципального
района «Корочанский район» Белгородской области**

309234, Белгородская область, Корочанский район, с. Жигайловка, ул.
Базарская, 40

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 30 сентября 2016г.

В полном объеме решение изготовлено 05 октября 2016г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № **037-16-А3** о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии –<>– руководитель Управления; члены Комиссии:<> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;<>. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

с участием:

- представителя ответчика – администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области (далее – Администрация района, ответчик) –<>, действующей на основании доверенности № 6 от 17.02.2016;

- представителя заинтересованного лица - администрации Жигайловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области -<>, действующей на основании доверенности № 1 от 04.05.2016;

без участия:

- представителя заявителя - Общества с ограниченной ответственностью «Русагро-Инвест» (далее также – Заявитель, Русагро), заявитель извещён надлежащим образом;

- представителя заинтересованного лица – общества с ограниченной ответственностью «Агрохолдинг Ивнянский» (далее также – Агрохолдинг), заинтересованное лицо извещено надлежащим образом;

рассмотрев дело № **037-16-А3** о нарушении антимонопольного законодательства по признакам

нарушения Администрацией района запрета, предусмотренного частями 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьёй 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Русагро обратилось в Белгородское УФАС России с заявлением о нарушениях антимонопольного законодательства, допущенных Администрацией района при отчуждении на праве аренды пяти земельных участков с кадастровыми номерами 31:09:2506002:16, 31:09:2505006:76, 31:09:2502001:11, 31:09:2502001:13, 31:09:2502001:13.

Как следовало из заявления, 25.02.2014 в районной газете «Ясный ключ» было опубликовано извещение Администрации района о проведении 28.03.2014 аукциона по продаже права на заключение договоров аренды вышеуказанных земельных участков (далее – аукцион, торги). Русагро подало заявки на участие в торгах по всем лотам. 08. 04.2014 в газете «Муниципальный вестник» опубликовано извещение о результатах торгов. Победителем признано крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также – КФХ, Ф/х) «Салют». Впоследствии Заявителю стало известно о переуступке КФХ-вом «Салют» прав аренды другому лицу - Агрохолдингу, что противоречит в частности положениям статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

Во исполнение требования Белгородского УФАС России о предоставлении сведений от 11.12.2015 исх. № 4443/5с Администрацией района представлены документация об аукционе в полном объеме и пояснения, из которых следует, что торги были проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Более того, Заявитель был участником торгов наряду с победителем.

При изучении извещения о проведении торгов в нём были обнаружены признаки нарушения, предусмотренного частями 1, 2 Закона о защите конкуренции. Администрация района в частности установила такое требование к претендентам, как предоставление нотариально заверенной доверенности. Это требование Администрации района противоречит положениям пункта 10 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (далее – Правила, действовавшие на момент проведения торгов).

Согласно частям 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Органу местного самоуправления, являющемуся организатором торгов, кроме того запрещается не предусмотренное федеральными законами или нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

В соответствии со статьёй 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 04.02.2016 № 25 в отношении Администрации района возбуждено настоящее дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства - запретов, предусмотренных частями 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Доводы Заявителя

Представитель Заявителя в ходе заседания Комиссии 18.02.2016 заявил, что от довода о незаконности переуступки права аренды от КФХ «Салют» другому лицу – Агрохолдингу – отказывается, а также разъяснил доводы, изложенные в заявлении. Он сообщил, что 25.02.2014 в газете «Ясный ключ» было опубликовано сообщение, в котором Администрация района информировала о проведении 28.03.2014 аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 31:09:2506002:16, 31:09:2505006:76, 31:09:2502001:11, 31:09:2502001:13, 31:09:2502001:12 сроком на 4 года каждый.

20.03.2014 Русагро обратилось с заявками на участие в данном аукционе по всем земельным участкам.

08.04.2014 в газете «Муниципальный вестник» было опубликовано извещение о результатах проведения указанного аукциона. Победителем по всем лотам было признано Ф/х «Салют».

01.04.2014 Ф/х «Салют» и Администрация района заключили договоры аренды на спорные земельные участки сроком действия – 4 года (до 31.03.2018).

Из выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2015 Заявитель узнал, что по тем же земельным участкам договоры аренды зарегистрировал Агрохолдинг, а не лицо, выигравшее аукцион. Кроме того, договор аренды заключен с 30.07.2015 по 10.06.2064, т.е. более чем на 4 года.

В ходе рассмотрения настоящего дела Заявителю стало известно, что 22.04.2014 Ф/х «Салют», Администрация района и Агрохолдинг заключили договор уступки прав и обязанностей по договорам аренды от 01.04.2014, новым арендатором стал Агрохолдинг. Условия договоров аренды не изменились.

25.11.2014 в газете «Ясный ключ» № 97 было опубликовано сообщение, что Администрация в одностороннем порядке изменяет срок действия заключенных договоров, увеличив его до 49 лет.

28.05.2015 Агрохолдинг обратился в Администрацию района с заявлением о предоставлении ему в аренду спорных земельных участков на основании пп. 31 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК) сроком на 49 лет без проведения торгов.

10.06.2015 Администрация района и Агрохолдинг подписали соглашение о расторжении ранее действовавших договоров аренды.

11.06.2015 Администрация сельского поселения и Агрохолдинг подписали новые договоры аренды на спорные земельные участки с сроком на 49 лет.

Русагро обратилось с заявлением в Управление ФАС по Белгородской области, считая, что Администрации района и сельского поселения совершили действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды муниципальных земельных участков, которые привели и могли привести к недопущению и ограничению конкуренции, по следующим основаниям:

1. Преимущественное право на заключение нового договора аренды без торгов у Агрохолдинга не сохранилось.

2. Агрохолдинг не предоставил, а Администрации не запросили документы, необходимые для заключения договора аренды без торгов.

3. Права и интересы хозяйствующих субъектов, в том числе и Заявителя, нарушены, так как:

- Администрация района создала условия для заключения новых договоров аренды без торгов на 49 лет;

- если бы Заявителю было известно, что земельные участки предоставляются на 49 лет, то он мог бы предложить арендную плату выше.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

1. Обе Администрации, а также Агрохолдинг обосновывают право на заключение новых договоров аренды без торгов подпунктом 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК, который гласит: «договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка».

Указанная правовая норма является специальной и основывается на общей норме Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) о преимущественном праве арендатора по истечении срока договора на заключение нового договора аренды в случае надлежащего исполнения своих обязанностей (абз. 1 ч. 1 ст. 621 ГК).

Судебная практика выработала однозначный подход, что преимущественное право на заключение нового договора аренды прекращается в случае досрочного прекращения договора по соглашению сторон.

Отсутствие сложившейся судебной практики по пп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ связано с недавним введением в действие данных норм (с 01.03.2015).

Таким образом, заключение нового договора аренды без торгов с применением подпункта 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК возможно только в случае истечения срока действия старого договора, а не его расторжения (подписав соглашение о расторжении, стороны выражают волю на прекращение аренды).

Более того, пунктом 3.1.3 действовавших договоров было предусмотрено, что преимущественный порядок заключения новых договоров у Арендатора возникает лишь в случае, если договоры надлежаще исполнялись, а заявление было подано не позднее, чем за 3 месяца до дня истечения срока действия договора. В указанном случае Администрация, ссылаясь на заявление от 28.05.2015, заключает 11.06.2015 новые договоры аренды, т.е. с нарушением условий прежнего договора.

2. Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 N 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» закреплен четкий перечень документов, предоставляемых заявителем при заключении нового договора аренды без торгов:

N п/п	Основание предоставления земельного участка без проведения торгов	Вид права, на котором осуществляется предоставление земельного участка бесплатно или за плату	Заявитель	Земельный участок	Документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок <1>
60.	Подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса	В аренду	Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендатором земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства и используемый на основании договора аренды	<p>Документы, подтверждающие использование земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"</p> <p>* Кадастровый паспорт испрашиваемого земельного участка либо кадастровая выписка об испрашиваемом земельном участке</p> <p>* Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок</p> <p>* Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся</p>

				заявителем * Выписка из ЕГРИП об индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем
--	--	--	--	---

<1>Документы представляются (направляются) в подлиннике (в копии, если документы являются общедоступными) либо в копиях, заверяемых должностным лицом органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принимающего заявление о приобретении прав на земельный участок.

Документы, обозначенные символом "*", запрашиваются органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности (далее - уполномоченный орган), посредством межведомственного информационного взаимодействия.

Перечень документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным [органом](#) исполнительной власти (согласно ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Исходя из письма Минэкономразвития России от 25.11.2011 N Д23-4894 в случае если сельскохозяйственная организация или КФХ использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок по основаниям, предусмотренным действовавшими на соответствующий момент требованиями закона (например, на условиях договоров аренды или безвозмездного срочного пользования и др.), факт использования этого земельного участка подтверждается соответствующими документами (например, договором аренды).

Ни Агрохолдинг, ни Администрация сельского поселения не соблюли установленный порядок заключения договоров аренды без торгов.

В частности, Агрохолдинг:

- не обращался в уполномоченный по распоряжению земельными участками орган – Администрацию сельского поселения с заявлением о предоставлении земельных участков в аренду без проведения торгов (отсутствуют объективные доказательства - штамп входящего номера, реестр почтовых отправлений о направлении в адрес Администрации сельского поселения письма от 01.06.2015 № 170 с заявлением арендатора от 28.05.2015);
- не представил в Администрации ни одного из документов, подтверждающих использование земельного участка, как установлено Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 N 1.

В свою очередь, Администрация сельского поселения не запросила документы от Агрохолдинга, а также в порядке межведомственного информационного взаимодействия не запросила оставшиеся документы: кадастровый паспорт испрашиваемого земельного участка либо кадастровая выписка об испрашиваемом земельном участке, Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок, Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем.

3. Администрация района создала преимущество одному хозяйствующему субъекту – Агрохолдингу - и дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов - возможных претендентов на право аренды на 49 лет тех же земельных участков, так как:

- объявила торги о предоставлении права аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения на 4 года, заключила договоры аренды на этот же срок, а позднее в одностороннем порядке сообщила об изменении срока действия заключенных договоров, увеличив его до 49 лет, что подтверждается публикацией в газете «Ясный ключ» от 25.11.2014 № 97;
- самостоятельно (без запроса Администрации сельского поселения) подготовила письмо от 01.06.2015 об отсутствии задолженности за Агрохолдингом по арендной плате, что способствовало передаче земельных участков в аренду. При этом Администрация района указала, что задолженность отсутствует «на 10.06.2015», т.е. на будущий момент, а не на дату подготовки письма. При этом согласно условиям договоров (п. 2.3) арендная плата вносится ежеквартально не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным. Если следовать условиям договора, по состоянию на 01.06.2015 и 10.06.2015 арендная плата за 2 квартал еще не была уплачена, так как срок не наступил, следовательно, письмо не соответствует действительности.

Более того, при наличии сведений о том, что Агрохолдинг 28.05.2015 обратился с заявлением о предоставлении арендуемых земельных участков по пп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, Администрация района создала условия для заключения новых договоров аренды без торгов на 49 лет, так как:

- без заявления со стороны Агрохолдинга расторгла действующие договоры аренды сроком на 4 года (подготовила и подписала соглашение о расторжении с 10.06.2015 ранее действовавших договоров аренды);

- погасила запись о регистрации договоров аренды на спорные земельные участки.

Указанные обстоятельства позволили Администрации сельского поселения с 11.06.2015 заключить новые договоры аренды сроком на 49 лет.

Если бы при проведении торгов на спорные земельные участки Заявителю было известно, что земельные участки для сельскохозяйственного производства предоставляются на 49 лет, а не на 4 года, то экономический расчет по арендной плате на данный земельный участок был бы совершенно другим и позволил бы предложить арендную плату выше той, которая была закреплена в договоре аренды с Агрохолдингом.

В связи с вышеизложенным Заявитель считает, что Администрация сельского поселения нарушила требования статьи 10 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, когда при отсутствии у Агрохолдинга преимущественного права заключила договоры аренды земельных участков с кадастровыми номерами №31:09:2506002:16, 31:09:2505006:76, 31:09:2502001:11, 31:09:2502001:13, 31:09:2502001:12 без торгов.

Изложенный вывод основывается на статье 10 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которой 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. В случае если подано два и более заявлений 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 договор аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 ЗК.

Кроме того, Администрация района совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды муниципальных земельных участков, которые привели и могли привести к недопущению и ограничению конкуренции, что нарушает запрет, установленный пунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы ответчика - Администрации района и заинтересованного лица - Администрации сельского поселения

Представитель Администрации района и Администрации сельского поселения на заседаниях Комиссии и в письменных пояснениях сообщила, что считает доводы, изложенные в заявлении Русагро, несостоятельными.

1. Согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, на отношения, связанные с правами на земельные участки, данная норма Закона не распространяется.

2. Пункт 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает, что гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и которые осуществляют надлежащее использование такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены ЗК.

Согласно подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

По соглашениям от 10.06.2015 между Администрацией района и Агрохолдингом договоры аренды земельных участков от 22.04.2014 были расторгнуты.

С учетом того, что Агрохолдинг надлежащим образом использовал земельные участки по договорам аренды от 22.04.2014, в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК Администрацией сельского поселения были заключены новые договоры аренды земельных участков с прежним арендатором. Данная норма устанавливает, что при заключении нового договора проведения торгов не требуется.

Надлежащее использование Агрохолдингом земельных участков подтверждается самими договорами, письмом Администрации района от 01.06.2015 об отсутствии задолженности за Агрохолдингом по арендной плате и справкой Администрации сельского поселения от 07.06.2016. В тексте письма Администрации района от 01.06.2015 об арендной плате допущена опечатка в дате «10.06.2016», следует читать: «01.06.2016». Информацию об отсутствии задолженности сообщает Администрация района, а не Администрация сельского поселения, поскольку средства от оплаты аренды поступают в бюджет района.

Заявление о заключении новых договоров аренды земельных участков подано Агрохолдингом до дня истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды. Препятствий к заключению новых договоров на земельные участки не имелось.

Условие о сроке договора не превышает установленного законодательством предельного срока аренды – 49 лет.

Ссылку Заявителя на необходимость подачи заявления в сроки, обозначенные в ранее заключенных договорах аренды, считает несостоятельной, поскольку законодательство не содержит запрета подать соответствующее заявление ранее, а обозначенные сроки в договоре содержат ограничения «не позднее», «не менее чем».

В соответствии со статьёй 621 ГК если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

В соответствии с указанной нормой права стороны изменили срок заключенного договора аренды. Условие о сроке договора не превышает установленного законодательством предельного срока аренды – 49 лет.

3. В перечне документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» указаны, в том числе документы, подтверждающие использование земельного участка в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее также - Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ).

В соответствии с [абзацем вторым части 4 статьи 10](#) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» перечень документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным [органом](#) исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в

части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – Министерством сельского хозяйства Российской Федерации в соответствии с вышеуказанной нормой права Перечень документов, которые могут подтвердить надлежащее использование земельных участков, не принят.

Действующим законодательством не предусмотрен порядок передачи заявлений о предоставлении земельных участков в аренду.

Однако статьёй 18 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления», статьёй 8 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» предусмотрен порядок действий: письменное обращение, содержащее вопросы, решение которых не входит в компетенцию органа местного самоуправления, направляется в течение семи дней со дня регистрации в соответствующий орган или соответствующему должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов.

Также представитель Администраций сообщила, что указанное в извещении о проведении торгов требование о предоставлении претендентами нотариально заверенной доверенности не повлекло претензий от претендентов.

Распоряжение органами местного самоуправления земельными участками предусмотрено статьями 3, 3.1 Федерального закона от 25.10.2011 № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». С 01 марта 2015г. спорными земельными участками распоряжается Администрация сельского поселения.

Доводы заинтересованного лица - Агрохолдинга

Представитель Агрохолдинга в своих письменных и устных пояснениях считает доводы заявления Русагро необоснованными по следующим основаниям.

1. О сроках и способе подачи заявления о заключении договоров аренды: согласно пункту 7 статьи 18 Федерального закона № 8 от 09.02.2009 «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» если запрос не относится к деятельности органа местного самоуправления, в который он направлен, то в течение семи дней со дня регистрации запроса он направляется в государственный орган или орган местного самоуправления, к полномочиям которых отнесено предоставление запрашиваемой информации.

Таким образом, Администрацией района заявление Агрохолдинга было перенаправлено в Администрацию сельского поселения согласно действующему законодательству.

Приказом № 1 от 12.01.2015 Минэкономразвития РФ утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов.

При этом пунктом 3 названного приказа Минэкономразвития РФ лишь указало на право представить вместе с заявлением о приобретении прав на земельный участок документы и информацию, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные/муниципальные услуги.

Также, в соответствии с Федеральным законом № 210 от 27.07.2010 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», органы, предоставляющие государственные/муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные/муниципальные услуги. Заявитель вправе представить указанные документы и информацию по собственной инициативе.

Таким образом, законодатель предоставляет заявителю право, а не возлагает обязанность по предоставлению необходимых документов. Данные документы запрашиваются уполномоченным органом в соответствии с законодательством самостоятельно, в результате межведомственного взаимодействия.

2. О ненадлежащем использовании Агрохолдингом земельных участков: согласно пункту 4 Письма Минэкономразвития РФ № Д23-4894 от 25.11.2011 в случае, если сельскохозяйственная организация использовала земельный участок по основаниям, предусмотренным действовавшими на соответствующий момент требованиями закона (например, на условиях договоров аренды или безвозмездного срочного пользования и др.), факт использования этого земельного участка подтверждается соответствующими документами.

В отношении всех земельных участков были заключены договоры аренды (в последующем договоры уступки). Данные договоры в установленном законодательством порядке прошли процедуру государственной

регистрации, о чем свидетельствуют соответствующие регистрационные записи.

Факт надлежащего использования земельных участков, помимо указанных договоров, подтверждается и справкой арендодателя – Администрации сельского поселения от 07.06.2016.

Таким образом, доводы Русагро относительно ненадлежащего использования Агрохолдингом земельных участков являются неубедительными.

3. О расторжении договоров аренды и заключении их на новый срок: в соответствии со ст. 609 ГК договоры аренды, заключенные сроком более одного года, подлежат государственной регистрации.

Договоры аренды на новый срок были заключены сроком более одного года и соответственно подлежали обязательной государственной регистрации.

При этом регистрация договоров аренды на новый срок, в рамках действующего законодательства, невозможна в силу наличия записи о ранее зарегистрированных правах в системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

То есть для регистрации договоров аренды на новый срок, сторонам необходимо было аннулировать предыдущую регистрационную запись, путем регистрации соглашения о расторжении ранее заключенных договоров аренды.

Таким образом, подписывая соглашение о расторжении договоров аренды, стороны не имели намерения вообще прекратить арендные отношения с освобождением арендатором земельных участков, а имели намерение продлить арендные отношения на более длительный срок, о чем свидетельствует заблаговременно направленное заявление о намерении продлить договорные правоотношения, и заключенные в последующем договоры аренды, зарегистрированные в установленном законодательством порядке.

Комиссия, оценив имеющиеся в деле документы, письменные и устные пояснения Заявителя и его представителя, ответчика и его представителя, заинтересованных лиц и их представителей, приходит к следующим выводам.

- Переуступка КФХ-вом «Салют» прав аренды другому лицу не является нарушением антимонопольного законодательства и вопрос о соответствии данного действия требованиям другого законодательства может быть решён в судебном порядке.
- В период действия договоров, заключенных по результатам торгов, вступил в действие подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК, которым установлено установлено: «договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка».

Комиссия полагает, что данная норма, во-первых, подлежит буквальному прочтению и применению и, во-вторых, применена Администрацией сельского поселения при предоставлении земельных участков Агрохолдингу правомерно; условия предоставления земельных участков без торгов, установленные в данной норме, были соблюдены:

1. Агрохолдинг надлежащим образом использовал земельные участки, что подтверждается договорами аренды, справкой арендодателя – Администрации сельского поселения от 07.06.2016.

С учётом разночтения в датах письма Администрации района от 01.06.2015 (об отсутствии задолженности за Агрохолдингом по арендной плате) Комиссия отвергает данный документ как доказательство по делу.

2. С учётом того, что:

- заявление о предоставлении земельных участков в аренду были поданы Агрохолдингом в Администрацию района до истечения срока действия предыдущих договоров аренды, заключенных на срок с 01 апреля 2014г. до 28 марта 2018г., а именно – 28.05.2015 (вх. № 337-з от 28.05.2015);
- соглашение о расторжении предыдущих договоров аренды подписаны сторонами уже после

вышеуказанного заявления – 10.06.2015,

Комиссия принимает довод Администрации района и Агрохолдинга о том, что стороны не имели намерения вообще прекратить арендные отношения с освобождением арендатором земельных участков, а имели намерение продлить арендные отношения на более длительный срок.

Нарушение сторонами предыдущих договоров аренды условий этих договоров, в частности, пункта 3.1.3 каждого из договоров о сроках подачи арендатором заявления, Комиссия не считает доказательством действий Администрации района, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Нарушение договорных обязательств, не влияющее на конкуренцию, может являться предметом судебного разбирательства.

- По мнению Комиссии довод представителя Заявителя о несоблюдении Агрохолдингом порядка обращения в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельных участков, о несоблюдении уполномоченным органом порядка обработки заявления не является подтверждением действий, которые привели и/или могли привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.
- Ссылку представителя Заявителя на необходимость применения части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Комиссия не принимает, так как указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
- Размещение Администрацией района в печатном органе извещения от 25.11.2014 об изменении сроков договоров аренды земельных участков на 49 лет Комиссия вынуждена признать действительным, не имеющим каких-либо юридических последствий, поскольку ни формально, ни фактически это действие не повлекло изменение сроков аренды по действовавшим на тот момент договорам.
- Каких-либо иных доказательств, свидетельствующих о наличии в действиях Администрации района либо Администрации сельского поселения признаков нарушения, предусмотренного пунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Заявителем не представлено и Комиссией не обнаружено.
- Пункт 10 [Правил](#) организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (далее – Правила, действовавшие на момент проведения торгов) устанавливает: «В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность».

Извещение Администрации района о проведении торгов содержит такое требование к претендентам, как предоставление нотариально заверенной доверенности. Действующим законодательством, подзаконными актами введение такого требования не предусмотрено. Нотариальное заверение копий влечёт для претендентов, в том числе для хозяйствующих субъектов дополнительные материальные затраты. Комиссия полагает, что данное требование нарушает право неограниченного количества претендентов, в том числе хозяйствующих субъектов, на открытость и доступность торгов на рынке оборота муниципальных земельных участков, т.к. является излишним, и влечёт их сокращение на том же рынке, что является признаком ограничения конкуренции. При ознакомлении с извещением о проведении аукциона неограниченное количество претендентов на объявленное к торгам имущество могло отказаться от участия в аукционе либо заблуждаться в процедуре проведения торгов ввиду неправомерности предъявляемых требований и излишних условий подачи заявок, что в свою очередь могло ограничить доступ неограниченного количества претендентов на право приобретения имущества.

Действия Администрации по организации торгов в части его информационного обеспечения ограничили доступ к участию в торгах неограниченного числа претендентов, что могло привести к недопущению и ограничению конкуренции на рынке оборота муниципальных земельных участков, то

есть нарушают запреты, установленные частями 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно частям 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Органу местного самоуправления, являющемуся организатором торгов, кроме того запрещается не предусмотренное федеральными законами или нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о наличии в действиях Администрации района либо Администрации сельского поселения признаков иных нарушений, предусмотренных Законом о защите конкуренции, Заявителем не представлено и Комиссией не обнаружено.

Поскольку сложившаяся антимонопольная практика показывает, что значительная часть нарушений антимонопольного законодательства совершается должностными лицами органов местного самоуправления, не владеющими информацией о выявленных нарушениях антимонопольного законодательства и решениях, принимаемых антимонопольным органом, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдать Администрации района предписание: совершить действие, направленное на обеспечение конкуренции при передаче на торгах муниципального имущества, в том числе земельных участков, а именно: ознакомить с настоящим решением главу администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, а также председателя Комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области либо лиц, исполняющих их обязанности.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № 037-16-А3 о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Корочанский район» Белгородской области запрета, установленного частями 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

которое выразилось в требовании предоставления претендентами для участия в торгах документов, не предусмотренных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков",

что могло привести к ограничению доступа к участию в торгах неограниченного числа претендентов и к недопущению и ограничению конкуренции на рынке аренды государственного и муниципального имущества.

2. На основании факта совершения администрацией муниципального района «Корочанский район» Белгородской области нарушения, указанного в пункте 1 настоящего решения, выдать администрации предписание:

совершить действие, направленное на обеспечение конкуренции при передаче на торгах муниципального имущества, в том числе земельных участков, а именно:

ознакомить с настоящим решением главу администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, а также председателя Комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области либо лиц, исполняющих их обязанности.

Председатель Комиссии <>

Члены Комиссии <>

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

**Администрация муниципального района «Корочанский район»
Белгородской области**

309210, Белгородская область, г. Короча, пл. Васильева, 28

ПРЕДПИСАНИЕ № 52

5. октября 2016г. г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № **037-16-А3** о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии –<> – руководитель Управления; члены Комиссии:<> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;<> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании своего решения от 30.09.2016 по делу № **037-16-А3** о признании факта нарушения администрацией муниципального района «Корочанский район» Белгородской области (309210, Белгородская область, г. Короча, пл. Васильева, 28)

антимонопольного законодательства - запрета, установленного частями 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

которое выразилось в требовании предоставления претендентами для участия в торгах документов, не предусмотренных постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков",

что могло привести к ограничению доступа к участию в торгах неограниченного числа претендентов и к недопущению и ограничению конкуренции на рынке аренды государственного и муниципального имущества,

руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области совершить действие, направленное на обеспечение конкуренции при передаче на торгах муниципального имущества, в том числе земельных участков, а именно:

ознакомить с настоящим решением главу администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, а также председателя Комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области либо лиц, исполняющих их обязанности.

2. Во исполнение предписания в течение одного месяца со дня получения настоящего предписания представить в Белгородское УФАС России доказательства ознакомления с настоящим предписанием главы администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, а также председателя Комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области либо лиц, исполняющих их обязанности.

Председатель Комиссии <>

Члены Комиссии <>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трёх** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа пунктами 2.1 – 2.7 части 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.