Администрации местного самоуправления муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия - Алания

363410, Республика Северная Осетия - Алания, Дигорский район,

город Дигора, ул. Сталина, д. 19 «А»

Адрес электронной почты:

digora-777@mail.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, И О ПРИНЯТИИ МЕР ПО УСТРАНЕНИЮ ПОСЛЕДСТВИЙ ТАКОГО НАРУШЕНИЯ

На основании поступившего в Северо – Осетинское УФАС России заявления Прокуратуры Дигорского района РСО – Алания о нарушении антимонопольного законодательства (вх. № 2760/23 от 28.07.2023) установлено следующее.

Администрацией местного самоуправления муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия - Алания (далее Администрация, АМС Дигорского района) 13.09.2022 года было издано постановление № 445 «О предоставлении земельного участка с кадастровым номером 15:05:0010102:225 площадью 35768 кв.м. в арендное пользование сроком на 5 лет» (далее - Постановление № 445), согласно которому главе крестьянского фермерского хозяйства <…> (далее - глава КФХ <…>.) надлежало предоставить земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 15:05:0010102:225, площадью 35768 кв.м. в аренду сроком на 5 лет.

На основании Постановления № 445 от 13.09.2022 между Администрацией и главой КФХ <…>. заключен договор аренды земельного участка № 22-58 от 13.09.2022г., предметом которого является предоставление Администрацией земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 15:05:0010102:225, площадью 35768 кв.м., в аренду главе КФХ <… >сроком на 5 лет (далее - Договор № 22-58).

Договор № 22-58 зарегистрирован в Управлении Росреестра по РСО-Алания в Едином государственном реестре прав.

При этом установлено, что Договор № 22-58 заключен без проведения торгов в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), пунктом 8 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ), что отражено в преамбуле Постановления № 445.

Согласно подпункту 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Пунктом 8 статьи 10 Закона № 101-ФЗ определено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет сельскохозяйственным организациям, получающим государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов (в ред. Федерального закона от 14.07.2022 № 316-ФЗ).

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления, в том числе о предоставлении земельного участка для осуществления гражданином, крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления такого заявления, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, 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».

В извещении указываются, в том числе, информация о праве граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка, в течение тридцати дней со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка (пп. 1, 2 пункта 2 статьи 39.18 ЗК РФ).

Согласно пункту 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка, его подписание и направление заявителю (подпункт 1 пункта 5 ст. 39.18 ЗК РФ, в редакции, действовавшей до 05.12.2022г.).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ, в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по

продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

Таким образом, возможность предоставления земельного участка без проведения торгов связана с отсутствием заявлений от иных заинтересованных лиц о предоставлении данного земельного участка.

При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Закон №101-ФЗ не содержат иного порядка выявления иных лиц, заинтересованных в получении земельного участка по указанным основаниям, кроме порядка, указанного в статье 39.18 ЗК РФ.

Следовательно, предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. Если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ (пункт 8 статьи 10 Закона № 101-ФЗ).

Таким образом, заявление сельскохозяйственной организации о предоставлении земельного участка без проведения торгов, в соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, в любом случае рассматривается по правилам статьи 39.18 ЗК РФ.

Исходя из положений статьи 39.18 ЗК РФ, пункта 8 статьи 10 ФЗ № 101-ФЗ в аукционе могут принимать участие крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные организации как участвующие, так и не участвующие в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Представление документов о программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства не влияет на вышеуказанный порядок предоставления земельных участков при наличии заявления иных лиц, желающих приобрести соответствующий земельный участок.

Указанный вывод согласуется с правовым подходом, изложенным в пункте 1 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным

организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020, согласно которому предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений о предоставлении этого участка от других крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление участка по данному основанию.

В целях установления названных лиц уполномоченный орган публикует извещение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ.

Аналогичные выводы содержатся в решениях судебных органов по конкретным спорам (определение Верховного Суда РФ от 14.02.2023 № 303-ЭС22-29750 по делу № А04-2869/2022, определение Верховного Суда РФ от 19.01.2023 № 308-ЭС22-27102 по делу № А53-25442/2021 и др.).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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 привития актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в том числе, путём:

- предоставления хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке (пункт 6 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции);

- создания дискриминационных условий (пункт 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

В тех случаях, когда требуется проведение публичных процедур,

подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены, потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Между тем, Администрацией извещение о возможности предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером 15:05:0010102:225 в порядке, установленном статьёй 39.18 ЗК РФ не опубликовывалось, следовательно Администрацией не соблюден порядок предоставления земельного участка, предусмотренный ст. 39.14, 39.18 ЗК РФ, пункта 8 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, что противоречит принципу публичности и могло привести к нарушению прав и законных интересов третьих лиц (потенциальных претендентов на данный земельный участок).

Действия АМС муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия-Алания, выразившиеся в неопубликовании извещения о возможности предоставления в аренду сроком на 5 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 15:05:0010102:225, площадью 35768 кв.м., в порядке, предусмотренном статьёй 39.18 ЗК РФ, а также последующее заключение договора аренды № 22-58 без проведения торгов с главой КФХ <…>., содержат признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (в том числе – пунктов 6, 8 указанной нормы).

Вышеуказанные действия АМС Дигорского района привели к ограничению конкуренции на рынке по обращению с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия - Алания.

Согласно статье 39.1 Закона 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 неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу

исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду 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 письме ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» указывается на то, что при рассмотрении антимонопольным органом заявлений о признаках нарушения антимонопольного законодательства разрешению подлежат, в том числе вопросы равного доступа к использованию земли, реализации имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Возможность выдачи предупреждения о возврате земельного участка, в случае если сделка нарушает антимонопольное законодательство, подтверждается складывающейся судебной практикой (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.03.2018 № Ф 09-807/18 по делу № А76-20187/2016).

Учитывая изложенное, Северо – Осетинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает АМС муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия-Алания о необходимости принятия мер, направленных на устранение нарушений требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции (в том числе – пунктов 6, 8 указанной нормы), для чего АМС муниципального образования Дигорский район Республики Северная Осетия-Алания **в срок до 30 ноября 2023 года** необходимо:

1. С целью возврата земельного участка из земель

сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 15:05:0010102:225, площадью 35768 кв.м. в муниципальную казну МО Дигорский район РСО - Алания предпринять меры, направленные на расторжение договора аренды земельного участка № 22-58 от 13.09.2022, заключённого АМС МО Дигорский район РСО – Алания с главой КФХ <…> (при необходимости – в судебном порядке).

2. Об исполнении настоящего предупреждения (с предоставлением подтверждающих документов) необходимо уведомить Северо – Осетинское УФАС России (адрес: 362040, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Тхапсаева, д.4, тел (8672) 54-52-52, e-mail: **to15@fas.gov.ru) в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель

Исп.

Тел