

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 54-А-16

о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Липецким УФАС России было установлено наличие в действиях Администрации Березнеговатского сельсовета Добринского района (ул. Центральная, д. 1 А, с. Березнеговатка, Добринский район, Липецкая область, 399459) признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в совершении действий по передаче земельных участков в пользование КХ «Чара», без соблюдения, установленного п. 1 ст. 39.6 и п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации публичного порядка, что могло привести к ограничению конкуренции.

В Липецкое УФАС России поступило обращение Прокуратуры Добринского района от 06.10.2016 № 15-1в-2016 (Вх.№ 4697 от 11.10.2016), на действия Администрации Березнеговатского сельсовета Добринского района, выразившиеся в нарушении норм действующего законодательства при предоставлении в аренду КХ «Чара» земельных участков.

Анализ представленных документов позволил сделать следующий вывод.

Между Администрацией Березнеговатского сельсовета Добринского района и КХ «Чара» был заключен договор аренды от 06.11.2015 № 2/16.

Согласно п. 1.1 договора аренды от 06.11.2015 № 2/16 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельные участки:

- из земель сельскохозяйственного назначения, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, находящиеся по адресу: Липецкая область, Добринский район, территория сельского поселения Березнеговатский сельсовет, общей площадью 1111,65 га, из которых земли районного фонда составляют 902,5 га, из которых 801,6 га пашни и 100,9 га пастбища, земли не востребуемых земельных долей составляют 193,43 га, из которых 177,81 га пашни и 15,62 га пастбищ и под зданиями 15,72 га.

Срок аренды участка устанавливается до одного года со 02.01.2016 по 31.12.2016 (п. 2.1 договора аренды от 06.11.2015 № 2/16).

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется [Конституцией Российской Федерации](#), [Земельным кодексом Российской Федерации](#) (далее – ЗК РФ), [Гражданским кодексом Российской Федерации](#), Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее по тексту - Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ), а также Законом Липецкой области от 4 декабря 2003г. №81-ОЗ "О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области".

В соответствии с пп. 11 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ, п. 3 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок **от трех до сорока девяти лет** в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 указанного пункта.

Согласно ч.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном [Земельным кодексом Российской Федерации](#).

В соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О ведении, в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками государственная собственность на которые не разграничена осуществляется, органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Березнеговатского сельсовета Добринского района Липецкой области размещены на официальном сайте администрации сельского поселения Березнеговатского сельсовета Добринского муниципального района Липецкой области. Таким образом, сельское поселение Березнеговатского сельсовета Добринского района Липецкой области вправе распоряжаться такими участками.

В соответствии со ст. 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Земельного Кодекса.

Статьей 39.6 ЗК РФ определены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

В силу положений п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 19 ст. 9.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Пунктом 20 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с положениями [ст. 447](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов.

В письме (Вх.№ 4887 от 21.10.2016) Администрацией Березнеговатского сельсовета Добринского района было указано, что документы, подтверждающие соблюдение процедуры предоставления спорных земельных участков, с приложением публикаций и объявлений, размещенных на официальном сайте Российской Федерации и в информационно-телекоммуникационной сети, представить не представляется возможным, в виду их отсутствия. Кроме того, отсутствует аукционная документация на предоставления земельных участков.

Из этого следует, что Администрацией Березнеговатского сельсовета Добринского района не был проведен конкурсный отбор при предоставлении земельных участков КХ «Чара».

В соответствии с [ч. 1 ст. 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, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что органам местного самоуправления запрещено принимать не только акты и совершать действия, которые приводят к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, но и те из них, которые могут привести к таким последствиям, поскольку достаточным основанием для вывода о нарушении [ч. 1 ст. 15](#) Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В соответствии с п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно Справочнику работающих ИП, КФХ, и СПоК Липецкой области по состоянию на 01.10.2015, размещенному на сайте Управления потребительского ранка и ценовой политики Липецкой области: lipforg-cp.ru, на территории Добринского района Липецкой области на рынке растениеводства и

выращивания зерновых, технических и прочих сельскохозяйственных культур осуществляют деятельность 63 хозяйствующих субъектов. Рассматриваемый рынок является открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, зарегистрированного на территории Российской Федерации. Таким образом, указанный рынок является открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, зарегистрированного на территории Российской Федерации.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, 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 права ведения деятельности на нем.

Необоснованное предоставление преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту – это отступление от общепринятых правил, действующих законов и иных правовых актов в пользу тех или иных субъектов, способное привести к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих субъектов.

Передача земельных участков в пользование определенному хозяйствующему субъекту – КХ «Чара», без соблюдения, установленного законом публичного порядка, обеспечивает такому субъекту преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности, исключает возможность иных хозяйствующих субъектов в равных (конкурентных) условиях претендовать на получение земельных участков в пользование, что ведет к возможному ограничению конкуренции.

Таким образом, не проведение администрацией торгов на право заключение договора аренды на спорные земельные участки, а равно, не размещение на официальном сайте Российской Федерации и в информационно-телекоммуникационной сети извещения о представлении земельных участков, лишили потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что могло привести к ограничению конкуренции.

Кроме того, анализ договора аренды спорных земельных участков, заключенных администрацией с КХ «Чара», позволяет сделать вывод, что переданные земельные участки не поставлены на кадастровый учет.

Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Земельный участок как объект гражданских прав и, в частности, как предмет договора аренды представляет собой часть земной поверхности, которая обладает характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). На земельный участок как объект аренды (п. 1 ст. 607 ГК РФ) распространяется общее требование закона к определению предмета договора как его существенного условия (п. 1 ст. 432 ГК РФ): в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в

качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ([п. 3 ст. 607](#) ГК РФ).

Учитывая, что земельный участок является недвижимым имуществом ([п. 1 ст. 130](#) ГК РФ, [п. 3 ст. 6](#) ЗК РФ), он может быть передан во владение и пользование арендатору только в том случае, если этот участок сформирован в установленном порядке и прошел кадастровый учет. Иными словами, предметом договора аренды, предусматривающим переход к арендатору прав владения и пользования арендованным имуществом, может быть только земельный участок, о котором в государственный кадастр недвижимости внесены сведения, позволяющие индивидуализировать его в качестве объекта имущества, что подтверждается присвоением ему кадастрового номера ([ч.ч. 3, 5 ст. 1](#), [ч. 1 ст. 5](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Указанные нормы также были нарушены администрацией при передаче земельных участков КХ «Чара».

Кроме того, было установлено, что администрацией были переданы земли районного фонда и земли не востребованных земельных долей.

В соответствии с п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Как следует из ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Земельные участки, формируемые из не востребованных земельных долей, до признания права собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, представляет собой долю в праве общей частной собственности физических лиц, наделенных имуществом в процессе реорганизации сельскохозяйственных предприятий.

Согласно п. 3 ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ оформление земельных долей, которые могут быть отнесены к не востребованным, начинается с составления списка лиц, доли которых могут быть признаны не востребованными в связи с тем, что собственники земельных долей не передали их в аренду или не распорядились ими иным образом.

Законодатель обязал органы местного самоуправления по месту нахождения земельного участка составлять отдельно список земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными по основаниям, предусмотренным [п. 2](#) ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

Земельная доля признается не востребовавшейся с даты утверждения списка не востребовавшихся земельных долей общим собранием участников долевой собственности. В соответствии с [п. 4](#) ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ органы местного самоуправления составляют список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны не востребовавшимися, публикуют список не востребовавшихся земельных долей в средствах массовой информации, размещают на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности, представляют указанный список на утверждение общему собранию участников долевой собственности. В случае если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о не востребовавшихся земельных долях, орган местного самоуправления вправе утвердить такой список самостоятельно.

Органы местного самоуправления вправе обратиться в суд о признании права муниципальной собственности не только на земельные участки, сформированные в счет не востребовавшихся земельных долей, но и на сами земельные доли.

Только после признания права собственности субъектов Российской Федерации, сельских поселений или муниципальной собственности, на не востребовавшиеся земельные доли возникает право распоряжаться данными участками.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, действия Администрации Березнеговатского сельсовета Добринского района выразившихся в совершении действий по передаче земельных участков в пользование КХ «Чара», без соблюдения, установленного п. 1 ст. 39.6 и п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации публичного порядка, могли привести к ограничению конкуренции на рынке сельскохозяйственного производства. Указанные действия содержат признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

На основании вышеизложенного, в соответствии со [ст. 39.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" Липецкое УФАС России предупреждает о необходимости прекращения указанных действий **в срок до 18.11.2016** путем:

1. совершения действий, направленных на расторжение договора аренды от 06.11.2015 № 2/16, заключенного с КХ «Чара»;
2. принятия мер по возврату земельных участков, переданных КХ «Чара» по договору аренды от 06.11.2015 № 2/16.

О выполнении предупреждения сообщить в Липецкое УФАС России в течение **трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с ч. 7, 8 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-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 устранением. В случае 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.

Отсутствие в Липецком УФАС России документов, подтверждающих исполнение настоящего предупреждения в установленный срок, будет расценено как неисполнение такого предупреждения.