

Ответчики:

1. Администрация Белоярского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия

Советская ул., д. 6, с. Белый Яр,
Алтайский район, Республика Хакасия,
655650

2. Глава крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальный предприниматель <...>

<...>, г. Абакан, Республика Хакасия,
655007

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отложении рассмотрения дела № 16-А-17

21 июня 2017 года

г. Абакан

Комиссия Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель
комиссии: <...>, заместитель руководителя
управления – начальник отдела
антимонопольного законодательства и
рекламы;

<...>, главный специалист - эксперт
отдела антимонопольного
законодательства и рекламы;

Члены комиссии: <...>, ведущий специалист – эксперт
отдела товарных, финансовых рынков и
естественных монополий;

<...>, специалист-эксперт отдела
антимонопольного законодательства и
рекламы,

кворум комиссии имеется, комиссия правомочна осуществлять свои

функции,

рассмотрев дело № 16-А-17, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Белоярского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия (655650, Республика Хакасия, Алтайский район, с. Белый Яр, ул. Советская, д. 6) и главой крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальным предпринимателем <...> (655007, Республика Хакасия, г. Абакан, <...>) положений статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении и реализации соглашения, которое привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части заключения между Администрацией Белоярского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия и главой крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальным предпринимателем <...> договора купли-продажи земельного участка от 07.10.2014 в нарушение требований действующего законодательства,

в отсутствии лиц, участвующих в деле, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела послужили следующие обстоятельства.

Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России) из СМИ стало известно об обращении Прокурора Республики Хакасия в Арбитражный суд Республики Хакасия с исковым заявлением к Администрации Белоярского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия, к главе крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальному предпринимателю <...>, к главе крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальному предпринимателю <...>, к главе крестьянского (фермерского) хозяйства <...> о признании недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи земельного участка от 07.10.2014, заключенного администрацией Белоярского сельсовета и главой крестьянского (фермерского) хозяйства <...> в отношении земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:1075, о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> вернуть муниципальному образованию Белоярский сельсовет Алтайского района Республики Хакасия 37 земельных участков с кадастровыми № 19:04:010303:2502, № 19:04:010303:2505, № 19:04:010303:2506, № 19:04:010303:2509 – № 19:04:010303:2518, № 19:04:010303:2521, № 19:04:010303:2524 – № 19:04:010303:2529, № 19:04:010303:2544 – №

19:04:010303:2548, № 19:04:010303:2559, № 19:04:010303:2571, № 19:04:010303:2572, № 19:04:010303:2575, № 19:04:010303:2596 – № 19:04:010303:2601, № 19:04:010303:2603, № 19:04:010303:3181, о взыскании с главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> в пользу муниципального образования Белоярский сельсовет Алтайского района Республики Хакасия денежные средства в размере 29 012 руб. 53 коп., об истребовании из незаконного владения индивидуального предпринимателя <...> в пользу муниципального образования Белоярский сельсовет 22 земельных участков с кадастровыми № 19:04:010303:2530 – № 19:04:010303:2538, № 19:04:010303:2540 – № 19:04:010303:2543, № 19:04:010303:2560 – № 19:04:010303:2568, об истребовании из незаконного владения индивидуального предпринимателя <...> в пользу муниципального образования Белоярский сельсовет земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:2604 площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: РХ, Алтайский район, д. Кайбалы, ул. Минусинская, 131.

Получив ответы на запросы из Прокуратуры Республики Хакасия и СУ СК России по Республике Хакасия Хакасское УФАС России пришло к следующим выводам.

04.03.2011 Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Алтайского района и <...> заключен договор аренды № 10 земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:1075, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Алтайский район, поле 8-11 км левее автомобильной дороги «Абакан - Саяногорск», площадью 193525 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075 сформирован и поставлен на кадастровый учет 16.10.2008.

На основании постановления администрации Алтайского района от 18.04.2012 № 248 земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075 передан в собственность муниципального образования Белоярский сельсовет, 05.07.2012 зарегистрировано право собственности.

2012. к договору аренды от 04.03.2011 № 10 заключено дополнительное соглашение, арендодателем по договору определена администрация Белоярского сельсовета.

2014. <...> обратился в администрацию Белоярского сельсовета с заявлением о предоставлении на основании договора аренды № 10 от 04.03.2011 и дополнительного соглашения от 06.07.2012 в собственность путем выкупа земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Алтайский район, поле 8-11 км левее автомобильной дороги «Абакан - Саяногорск», площадью 193525 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения.

2014. **администрацией Белоярского сельсовета принято**

постановление № 214 о продаже <...> на основании его заявления земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Алтайский район, поле 8-11 км левее автомобильной дороги «Абакан - Саяногорск», площадью 193525 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

07.10.2014 администрацией Белоярского сельсовета и <...> заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:1075, стоимостью 83373 руб.

В пункте 1.2 договора указано, что земельный участок приобретается покупателем в соответствии с пунктом 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», что также подтверждено в ответе администрации Белоярского сельсовета от 30.11.2016 № 1464.

Право собственности <...> на земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075 зарегистрировано 21.01.2015 (свидетельство о государственной регистрации права 19АА 680520).

Согласно Генеральному плану Белоярского сельсовета, утвержденному решением Совета депутатов Белоярского сельсовета от 12.12.2012 № 79, земельный участок с кадастровым номером 19:04:0103036:1075 расположен в границах населенного пункта д. Кайбалы. Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета депутатов Белоярского сельсовета от 29.12.2012 № 92, установлен вид разрешенного использования земельного участка — для сельскохозяйственного производства (ответ администрации Алтайского района от 08.12.2016 № 3224, схемы расположения земельного участка с кадастровым номером 19:04:0103036:1075 относительно Генерального плана Белоярского сельсовета, относительно Карты градостроительного зонирования Белоярского сельсовета).

Решения Совета депутатов Белоярского сельсовета от 12.12.2012 № 79, от 29.12.2012 № 92 опубликованы в газете «Сельская правда» от 17.01.2013 № 7.

Сведения о границах населенного пункта д. Кайбалы в Государственный кадастр недвижимости внесены 19.04.2013. О внесении в ГКН сведений об изменении категории земельного участка с кадастровым номером 19:04:0103036:1075 с «земель сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов» администрация Белоярского сельсовета проинформирована Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по РХ письмом от 22.08.2013 № 7854.

Включение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в черту населенного пункта является переводом из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов (ст.ст. 83, 84 Земельного кодекса РФ, ст. ст. 5, 7, 8, 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе

земель или земельных участков из одной категории в другую»).

Таким образом, на дату обращения <...> с заявлением в администрацию сельсовета (30.09.2014) и дату заключения договора купли-продажи (07.10.2014), земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075 находился в границах населенного пункта д. Кайбалы, относился к землям населенных пунктов. В полученном <...>свидетельстве о государственной регистрации права собственности от 21.01.2015 19АА 680520 также указано, что земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Земельным кодексом РФ установлен принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования земельного участка в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1).

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению подразделяются на категории. К числу самостоятельных категорий отнесены, в том числе, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов (подпункты 1 и 2 пункта 1).

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам, в т.ч. сельскохозяйственного использования (пункт 1 статьи 85 Земельного кодекса).

В соответствии с пунктом 6 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Частью 1 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в действовавшей на дату заключения сделки редакции) переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего

использования этого земельного участка.

Таким образом, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регулирует исключительно правовой режим и оборот земель сельскохозяйственного назначения, правила оборота земель населенных пунктов, относящихся к виду разрешенного использования для сельскохозяйственного назначения, не устанавливает, следовательно, земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075 не мог быть отчужден в льготном порядке, установленном пунктом 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, устанавливался действующей в период заключения договора купли-продажи статьей 34 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 34 Земельного кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом. Органы местного самоуправления обязаны обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

При этом принятие решения о передаче земельных участков в собственность 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, такие земельные участки предоставляются на торгах (конкурсах, аукционах).

Следовательно, опубликование сообщения о передаваемых земельных участках в средствах массовой информации является обязательной процедурой, по итогам которой орган местного самоуправления определяет дальнейший порядок предоставления земельного участка.

Администрацией Белоярского сельсовета информирование населения о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:1075 в собственность не осуществлялось (ответ администрации Белоярского сельсовета от 30.11.2016 № 1464).

Таким образом, при предоставлении <...> в собственность земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, нарушены требования ст. 34 Земельного кодекса РФ, ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок продан без обеспечения эффективности, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности, в качестве объекта продажи выступил земельный участок, не относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, а относящийся к категории земель населенных пунктов.

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Установленные Земельным кодексом РФ принципы предоставления земельных участков, правила их оборота с учетом категории земель и видов разрешенного использования, требования закона об информировании населения об отчуждении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, обеспечивают эффективное использование публичной собственности, гарантируют справедливое и открытое распределение таких земель, направлены на создание равного доступа всех заинтересованных лиц к приобретению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данные правила направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25.11.2010 № 1549-0-0).

Иное толкование положений закона направлено на установление необоснованного приоритета земельных прав одних землепользователей по отношению к другим и противоречит приведенным выше принципам (определение Верховного Суда РФ от 18.05.2015 по делу № А35-8391/2013, определение Верховного Суда РФ от 20.11.2014 по делу № А32-12847/2013).

Невыполнение органом местного самоуправления правил распоряжения земельными участками влечет не только нарушение закона, но и публичных интересов, в целях соблюдения которых установлены

названные правила, исключает возможность эффективного распоряжения земельными участками, чем нарушает экономические интересы муниципального образования Алтайского района, Белоярского сельсовета, нарушает интересы неопределенного круга лиц, лишает их возможности приобрести право на земельный участок на равных условиях, необоснованно создает приоритеты (преимущества) для главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...> на получение прав в отношении данного земельного участка.

Нарушение условий прозрачности и открытости процедуры предоставления земельных участков не соответствует также требованиям законодательства о противодействии коррупции. В числе основных принципов противодействия коррупции законодательство устанавливает законность, публичность и открытость деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, приоритетное применение мер по предупреждению коррупции (пункты 2, 3, 6 статьи 3, пункт 14 статьи 7 Федерального закона «О противодействии коррупции» от 25.12.2008 № 273-ФЗ).

В соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местное самоуправление в Российской Федерации - форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения.

Правила оборота земельных участков, принципы публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков обязательны для соблюдения органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами, которые обязаны осуществлять свои полномочия в интересах населения муниципального образования.

Выкуп земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов под видом земель категории сельскохозяйственного назначения, направлен на обход процедур, установленных земельным законодательством для предоставления в собственность земельных участков населенных пунктов (ст. 34 Земельного кодекса РФ), в том числе процедуры информирования, обеспечивающей справедливое, открытое и эффективное распределение объектов публичной собственности.

Договор купли-продажи земельного участка от 07.10.2014, заключенный администрацией Белоярского сельсовета и <...> в отношении земельного участка с кадастровым номером 19:04:0103036:1075, нарушает требования ст. 34 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в действующей редакции), посягает на публичные

интересы в сфере оборота земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности.

Постановление администрации Белоярского сельсовета от 06.10.2014 № 214 о предоставлении <...> в собственность путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 19:04:010303:1075 не соответствует требованиям названного земельного законодательства.

В результате заключения договора купли-продажи земельного участка от 07.10.2014 <...> в собственность получен земельный участок с кадастровым номером 19:04:010303:1075, площадью 193525 кв.м., на счет администрации Белоярского сельсовета поступили денежные средства в размере 83373 руб. (платежное поручение от 08.10.2014 № 329).

25.05.2015 земельный участок с кадастровым номером 19:04:0103036:1075 снят с кадастрового учета в связи его разделом, в результате которого образовано 104 земельных участков (кадастровая выписка о земельном участке от 24.11.2016 № 1900/16-164582).

Из 104 образованных земельных участков право собственности <...> зарегистрировано в отношении 37 участков, общей площадью 100580 кв.м., с кадастровыми номерами: № 19:04:010303:2502, № 19:04:010303:2505, № 19:04:010303:2506, № 19:04:010303:2509 – № 19:04:010303:2518, № 19:04:010303:2521, № 19:04:010303:2524 – № 19:04:010303:2529, № 19:04:010303:2544 – № 19:04:010303:2548, № 19:04:010303:2559, № 19:04:010303:2571, № 19:04:010303:2572, № 19:04:010303:2575, № 19:04:010303:2596 – № 19:04:010303:2601, № 19:04:010303:2603, № 19:04:010303:3181 (выписки из ЕГРП).

По договорам дарения от 09.06.2015 <...> передано главе крестьянского (фермерского) хозяйства <...> 22 земельных участка, общей площадью 24346 кв.м., с кадастровыми номерами: № 19:04:010303:2530 – № 19:04:010303:2538, № 19:04:010303:2540 – № 19:04:010303:2543, № 19:04:010303:2560 – № 19:04:010303:2568.

Право собственности <...> зарегистрировано (выписки из ЕГРП).

По договору дарения от 11.11.2015 <...> главе крестьянского (фермерского) хозяйства <...> передан 1 земельный участок площадью 1000 кв.м, с кадастровым номером 19:04:010303:2604. Право собственности <...> зарегистрировано (выписка из ЕГРП).

В отношении 44 земельных участков, общей площадью 67471 кв.м., заключены договоры купли-продажи (индивидуальным предпринимателям отчуждено 4 земельных участка, гражданам - 40).

Об умысле со стороны ИП <...> свидетельствуют процессуальные документы, представленные СУ СК России по Республике Хакасия (постановление о возбуждении уголовного дела № 823123 от 10.10.2016 в отношении Главы Белоярского сельсовета Алтайского района <...>, постановление о привлечении в качестве обвиняемого от 10.10.2016, протокол допроса свидетеля от 10.04.2017).

В соответствии с положениями статьи 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к:

- 1) повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов), за исключением случаев, если такие соглашения предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
- 2) экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар;
- 3) разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо по составу продавцов или покупателей (заказчиков);
- 4) ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Рассматриваемые действия Администрации Белоярского сельсовета и ИП <...> приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. В действиях Администрации Белоярского сельсовета и ИП <...> имеются признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела № 16-А-17 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 25.05.2017 года рассмотрение дела назначено на 21.06.2017 года.

До заседания комиссии от Администрации Белоярского сельсовета поступили письменные пояснения (вх. № 3752 от 06.06.2017).

В силу пунктов 2, 3 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции комиссия вправе отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

В соответствии с положениями статьи 47 Закона о защите конкуренции комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Отложить рассмотрение дела № 16-А-17.
2. Назначить рассмотрение дела № 16-А-17 **на 28 июля 2017 года в 09 часов 00 минут** по адресу: г. Абакан, ул. Вяткина, д. 3, кабинет 309.
3. Ответчику по делу: Главе крестьянского (фермерского) хозяйства – индивидуальному предпринимателю <...> представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия в срок **до 24.07.2017 года** следующие документы и информацию:
 - копию Свидетельства о внесении записи в ЕГРИП, ИНН;
 - письменные пояснения по настоящему делу (по каждому доводу определения);
 - иные имеющиеся материалы и документы по данному делу.

Явка лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства (их представителей с доверенностями на участие в рассмотрении дела, оформленных надлежащим образом), обязательна.

Непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Председатель комиссии

<...>

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>