

Исх. №АЯ-06/10564 от 07.08.2020

В адрес Управления федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан через прокуратуру Лаишевского муниципального района Республики Татарстан поступило обращение ООО «Промнеруд» (ИНН 1659181872) (вх.№8869 от 26.06.2020) по вопросу передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения без проведения торгов.

В процессе рассмотрения обращения ООО «Промнеруд» Татарстанским УФАС России было установлено следующие.

ООО «Промнеруд» - является организацией специализирующейся на разведке и добыче полезных ископаемых. Основным видом деятельности общества является добыча и первичная обработка известняка и гипсового камня (код и наименование вида деятельности 08.11.2).

На основании приказа Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан от 20.06.2017 №687-п ООО «Промнеруд» имеет право на разведку и добычу карбонатных пород западной части Бимского месторождения (лицензия серии ТАТ ЛАИ №01770 ТЭ). Срок действия лицензии ТАТ ЛАИ №01770 ТЭ до 01 июля 2038 года.

Согласно Горноотводному акту к лицензии на пользование недрами ТАТ ЛАИ №01770 ТЭ от 04.07.2017 г., зарегистрированного в Приволжском управлении Ростехнадзора 04 августа 2017 года за №773/1481, ООО «Промнеруд» предоставлен горный отвод площадью 71,7 гектаров.

Горный отвод №773/1481 расположен в границах земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:070801:1744, 16:24:070801:1831, 16:24:070801:1878, 16:24:070801:1882, 16:24:070801:1883, 16:24:070801:406.

Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:070801:1878, 16:24:070801:1882, 16:24:070801:1883 принадлежат ООО «Умырзая» на праве собственности, земельный участок 16:24:070801:1831 ООО «Умырзая» был продан <.....>(по информации ООО «Промнеруд»).

В своем обращении ООО «Промнеруд» также указывает на то, что земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:1878, 16:24:070801:1882, 16:24:070801:1883 и 16:24:070801:1831 ООО «Умырзая» и <.....> не используются по целевому назначению.

Изначально в границах спорных земельных участков существовал земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:24:000000:0162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070801:0008, 16:24:070801:0004, 16:24:070801:0005) (общая площадь 314,07 га). Данный земельный участок на основании договора аренды №1-01-162 от 24.08.2006 г. был предоставлен ООО «Бимское» (сельхозорганизация) сроком на 49 лет (до 20 июля 2055 года).

На основании договора передачи права аренды (перенайма) от 12 ноября 2010 года ООО «Бимское» передало свои права и обязанности по договору аренды земельного участка №1-01-162 ООО «Заря» (сельхозорганизация).

На основании договора передачи права аренды (перенайма) земельного участка от 26.08.2014 года, заключенного между ООО «Заря» (ИНН 1624008161) и ООО «Умырзая» (ИНН 1659075842), права аренды на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:24:000000:0162 (кадастровые номера

обособленных земельных участков 16:24:070801:0008, 16:24:070801:0004, 16:24:070801:0005) (общая площадь 2 540 794,03 кв.м) перешли к ООО «Умырзая».

Согласно п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Из положений п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса и п. 9 ст. 22 Земельного кодекса следует, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу при условии, что договор аренды земельного участка между арендатором и арендодателем был заключен на срок более чем пять лет.

В 2015 году в связи в разделом земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:0162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070801:0008, 16:24:070801:0004, 16:24:070801:0005) на земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:070801:774 (общая площадь 238 890 кв.м.), 16:24:070801:773 (общая площадь 1 146 082 кв.м.), 16:24:000000:162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070807:4, 16:24:070807:5) (общая площадь (1 155 822,03 кв.м.) дополнительным соглашением №1-02-362 от 24.07.2015 в договор аренды №1-01-162 от 24.08.2006 г. были внесены соответствующее дополнение.

3 августа 2017 года ООО «Умырзая» направило в адрес Руководителя Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан <.....> письмо с просьбой предоставить земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:774, 16:24:070801:773, 16:24:000000:162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070807:4, 16:24:070807:5) в собственность в связи с надлежащим использованием указанных земельных участков по договору аренды №1-01-162 от 24.08.2006 года.

В обосновании своей позиции ООО «Умырзая» к письму от 03.08.2017 года приложило письмо-справку Россельхознадзора по РТ исх.№2657 от 28.07.2017 года. В указанном письме Россельхознадзора по РТ адресованного заявителю (ООО «Умырзая»)

указанно, что по данным за 2015-2017 годы сведений о привлечении к административной ответственности при использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:773, 16:24:000000:162, 16:24:070807:4, 16:24:070807:5, расположенных в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан, в границах землепользования ООО «Бимское», находящихся в аренде у ООО «Умырзая», не имеется.

20 апреля 2018 года Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Исполнительный комитет Лаишевского района) было принято постановление №1172 «О предоставлении в собственность земельных участков ООО «Умырзая» в Лаишевском муниципальном районе, Егорьевском сельском поселении, в границах землепользования ООО «Бимское», с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства». Исполнительный комитет Лаишевского района, руководствуясь подп. 8 п. 2 ст. 39.3, 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации, а также п. 4 ст. 10 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» рассмотрев заявление ООО «Умырзая» постановил – предоставить ООО «Умырзая» в собственность за выкуп земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:774 (площадь 238 890 кв.м.), 16:24:070801:773 (площадь 1 146 082 кв.м.), 16:24:000000:162 кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070807:4 (площадь 155 463 кв.м), 16:24:070807:5 (площадь 1 000 073 кв.м.).

20 апреля 2018 года между Палатой имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан (далее также – Палата) и ООО «Умырзая» на основании Постановления Исполнительного комитета Лаишевского района от 20.04.2018 года №1172 был заключен договор купли-продажи земельного участка, собственность неразграничена №206.

Согласно условиям договора купли-продажи №206 от 20.04.2018 года, в собственность ООО «Умырзая» были переданы земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:070801:774 (площадь 238 890 кв.м.) – цена 836 000 рублей, 16:24:070801:773 (площадь 1 146 082 кв.м.) – цена 4 011 000 рублей, 16:24:000000:162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070807:4, 16:24:070807:5) (площадь 1 155 822 кв.м.) – цена 4 045 000 рублей.

Таким образом, ООО «Умырзая» стало собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:774, 16:24:070801:773, 16:24:000000:162 (кадастровые номера обособленных земельных участков 16:24:070807:4, 16:24:070807:5).

В дальнейшем ООО «Умырзая» предоставленные земельные участки были размежеваны на следующие земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:070801:1878, 16:24:070801:1868, 16:24:070801:1869, 16:24:070801:1883, 16:24:070801:1882, 16:24:070801:1873, 16:24:070801:1881, 16:24:070801:1818, 16:24:070801:1819, 16:24:070801:1826, 16:24:070801:1848, 16:24:070801:1831, 16:24:070801:1832, 16:24:070801:1870, 16:24:070801:1874, 16:24:070801:1875, 16:24:070801:1876, 16:24:070801:1877, 16:24:070801:1879.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения является одним из элементов и составной частью оборота земель сельскохозяйственного назначения и регулируется Федеральным законом №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По общему правилу, закрепленному в п. 1 ст. 10 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельные

участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Отношения по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулированы главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с положениями которой предоставление таких земельных участков осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (статья 39.2), в том числе на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду (подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1).

Согласно п. 1 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, по общему правилу осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации выделяет ряд исключений из общего правила, продажи земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, определяя случаи, когда земельные участки могут быть проданы без проведения аукциона.

Согласно подп. 8 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов может быть осуществлена продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Из смысла приведенных положений ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что земельный участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства, может быть продан без проведения торгов крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных в ст. 10 Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Татарстанским УФАС России в ходе рассмотрения обращения ООО «Промнеруд» было установлено, что ООО «Умырзая» (ИНН 1659075842) не является сельскохозяйственной организацией.

Согласно данным ЕГРЮЛ основным видом деятельности ООО «Умырзая» является - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (Код вида деятельности, согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, 68.1).

Таким образом, ООО «Умырзая» не подпадает под определение лиц, указанных в подп. 8 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть не является сельскохозяйственной организацией, в связи с чем, не имеет право на приобретение земли в льготном порядке, без проведения торгов.

Круг субъектов указанных в подп. 8 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, которые имеют право на получение земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов, является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

В соответствии с п. 4 ст. 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» гражданин или юридическое

лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании 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 Земельным кодексом Российской Федерации.

Положения Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п. 4 ст. 10) предусматривают право арендатора земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, приобрести такой земельный участок в собственность в порядке, который предусмотрен Земельным кодексом Российской Федерации, если арендатором не допускалось нарушения законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

В соответствии с подп. 8 п. 1 ст. 1, п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В п. 1 ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации понятие земель сельскохозяйственного назначения сформулировано следующим образом: землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

На основании п. 1 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Пункт 1 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает принудительное прекращение права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с Гражданским кодексом, Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 3 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

В силу положений статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники

земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Таким образом, из приведенных выше положений Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» следует вывод о том, что неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения по целевому назначению в течение трех и более лет является нарушением действующего законодательства.

Письмо-справка Россельхознадзора по РТ исх.№2657 от 28.07.2017, которое ООО «Умырзая» представила в качестве доказательства надлежащего использования земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 16:24:070801:773, 16:24:000000:162, 16:24:070807:4, 16:24:070807:5 в полной мере не свидетельствует о том, что ООО «Умырзая» использовало указанные участки по целевому назначению. Сведения по указанным земельным участкам были предоставлены за период с 2015 по 2017 год, то есть за 2 года. При этом действующим законодательством предусмотрен 3-х годичный срок использования земельного участка сельскохозяйственного назначения без нарушений.

Также Татарстанское УФАС России отмечает, что в Письме-справке Россельхознадзора по РТ исх.№2657 от 28.07.2017 не указаны сведения о земельном участке сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:24:070801:774, который был предоставлен ООО «Умырзая» в преимущественном порядке без проведения торгов. Данный факт свидетельствует о том, что Россельхознадзор по РТ, на момент обращения ООО «Умырзая», не имел сведений о земельном участке с кадастровым номером 16:24:070801:774, либо ООО «Умырзая» по данному участку не обращалось в Россельхознадзор по РТ, что не может расцениваться как факт надлежащего использования указанного земельного участка.

Таким образом, ООО «Умырзая» без проведения торгов были предоставлены земельные участки сельскохозяйственного назначения, собственность на которые не разграничена, данное обстоятельство недопустимо в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Исходя из изложенного, в действиях Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района республики Татарстан усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с наличием в действиях Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан и Палаты имущественных и земельных отношений Лаишевского муниципального района Республики Татарстан признаков нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в нарушение действующего законодательства, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения нарушения антимонопольного законодательства путем обеспечения возврата земель сельскохозяйственного назначения переданных по договору купли-продажи земель, собственность на которые неразграничена №206 от 20.04.2018 года в публичную собственность.

Предупреждение должно быть исполнено в течение 60 дней с момента получения.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>

(должностное лицо)