

РЕШЕНИЕ

Г.
Самара

Резолютивная часть решения оглашена «18» октября 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено «22» октября 2021 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России Б.А.Р., начальника отдела контроля органов власти и торговли Ш. О.В., главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и торговли А. М.М.,

рассмотрев дело № 063/01/15-634/2021 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района Красноярский Самарской области (далее - Комитет) (446370, Самарская обл., с. Красный Яр, ул. Комсомольская 92А) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии на заседании: представителя Комитета – Л. С.В. (по доверенности);

руководствуясь статьей 48.1 Закона «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

22.01.2021г. в Самарское УФАС России поступило заявление Л. Е.А., содержащее сведения о действиях комитета по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района Красноярский Самарской области (далее - Комитет) при передаче Станичному казачьему обществу «Красноярское» Волжского войскового казачьего общества (далее – Казачье общество) в аренду без проведения торгов из фонда перераспределения Красноярского района земельного участка по договору аренды №108-288-ар от 25.10.2018г. (кадастровый номер 63:26:0902014:49).

По результатам рассмотрения материалов Самарским УФАС России выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», согласно которой органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям

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).

Признаки нарушения выражены в бездействии Комитета при заключении Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г., являющегося предметом договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г., в нарушение порядка, установленного Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ), которые приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Исходя из положений частей 1 и 2 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» в случае выявления признаков нарушения статьи 15 указанного Федерального закона антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления 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.

На основании вышеизложенного, Самарским УФАС России Комитету выдано предупреждение о необходимости прекращения бездействия при заключении Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г., являющегося предметом договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г., в нарушение порядка, установленного ЗК РФ, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на прекращение правоотношений между Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» по договору субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г., являющегося предметом договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г., в том числе, при необходимости, путем обращения в суд с иском о признании сделки недействительной.

Срок выполнения предупреждения составлял до «15» июня 2021 года.

Комитетом в ответ на указанное предупреждение представлено письмо от 13.05.2021 исх. № 3780, из которого следует, что он не согласен с выданным предупреждением ввиду того, что Комитет не совершал действий (бездействий) нарушающих антимонопольное законодательство.

Таким образом, предупреждение Самарского УФАС России не исполнено.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» 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.

На основании изложенного издан приказ Самарского УФАС России от 25.06.2021 № 87 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 063/01/15-634/2021 к рассмотрению (исх. № 6685/10 от 29.06.2021) к участию в рассмотрении дела привлечены в качестве заявителя – Лисин Е.А., в качестве ответчика – Комитет, в качестве заинтересованных лиц – Казачье общество, ООО «Премьер Агро».

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Так, подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, в том числе казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации.

25.10.2018г. между Казачьим обществом и Комитетом заключен договор №108-288-ар аренды земельного участка с кадастровым номером 63:26:0902014:49, расположенного по адресу: Самарская область, Красноярский район, отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, имеющий вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, площадью 1092000 кв.м., сроком на 3 года (по 24.10.2021г.) (далее – Договор №108-288-ар).

Согласно свидетельству о внесении сведений казачьего общества в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, казачье общество на основании решения Министерства юстиции РФ по Самарской области внесено в Государственный реестр казачьих обществ в РФ 07.04.2017г. (№764170002). Учетный номер в реестре казачьих объединений – 6315010009.

Учитывая вышеизложенное, в данном случае указанный земельный участок сельскохозяйственного назначения предоставлен Казачьему обществу сроком на 3 года в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 17 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

25.10.2018г. между Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» заключен договор субаренды №3-09 земельного участка, являющегося предметом договора №108-288-ар сроком на 3 года (по 24.10.2021г.) (далее – Договор субаренды №3-09).

При этом, заключение договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г. не подпадает под действие подпункта 17 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ ввиду того, что третье лицо, которому в последующем переданы земельные участки, не является казачьим обществом.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, если иное не установлено указанным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Однако несмотря на то, что для передачи земельного участка, являющегося государственным или муниципальным имуществом определен особый порядок, вышеуказанный земельный участок передан Казачьим обществом третьему лицу (ООО «Премьер Агро») в рамках Договора субаренды №3-09.

Пункт 6.1.2 раздела 6 Договора №108-288-ар устанавливает обязанность получения предварительного согласия Арендодателя на передачу прав и обязанностей по указанному договору третьему лицу.

При этом, письмом №3 от 12.01.2019г., по истечении более двух месяцев после фактической передачи земельного участка в субаренду, Казачье общество направило в Комитет письмо с просьбой согласовать Договор субаренды №3-09 вышеуказанного земельного участка.

Письмом №733 от 31.01.2019г. Комитет отказал Казачьему обществу в согласовании. Отказ Комитета не был мотивирован и не содержал основания дачи отказа.

Согласно пояснениям Казачьего общества, Договор субаренды №3-09 вышеуказанного земельного участка заключен 25.10.2018г. и в настоящее время действует.

Необходимо отметить, что Комитетом после дачи отказа в согласовании и до настоящего времени не были предприняты меры, направленные на прекращение правоотношений между Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» по Договору субаренды №3-09.

Вопреки доводам ответчика, изложенным в возражениях на заключение об обстоятельствах настоящего дела, фактически, указанными действиями Казачье общество передало ООО «Премьер Агро» права на осуществление сельскохозяйственного производства на вышеуказанном земельном участке без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1.4 Положения о Комитете, утвержденного решением Собрания представителей муниципального района Красноярский от 27.04.2016г. №13-СП (далее - Положение), Комитет наделен функциями органа местного самоуправления муниципального района Красноярский Самарской области в области владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также иным имуществом (земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена).

Разделом 2 Положения установлено, что основными задачами Комитета являются экономически эффективное управление и распоряжение муниципальной собственностью муниципального района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Кроме того, согласно Положению, Комитет:

- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, в том числе имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий и в оперативном управлении муниципальных учреждений, а также переданного юридическим и физическим лицам на договорной основе (пп. 3.2.13. п. 3.2 Положения);
- представляет в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, третейских судах, правоохранительных органах, интересы муниципального района по вопросам, связанным со сферой деятельности Комитета (пп. 3.2.14 п. 3.2 Положения);
- осуществляет от имени муниципального района - права собственника по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом в пределах компетенции Комитета (пп. 3.4.1 п. 3.4 Положения);
- осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации контроль за соблюдением покупателями и арендаторами муниципального имущества условий заключенных с ними договоров и в необходимых случаях принимает меры для их расторжения в установленном порядке (пп. 3.4.4 п. 3.4 Положения);
- в случае выявления нарушений законодательства Российской Федерации, Самарской области, положений муниципальных правовых актов органов местного самоуправления, связанными со сферой деятельности Комитета,

обращается в суд, в том числе в случаях незаконного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (пп. 3.4.7 п. 3.4 Положения).

Таким образом, в силу полномочий, предусмотренных Положением, Комитету, как лицу осуществляющему владение, пользование и распоряжение земельными участками, расположенными на территории муниципального района Красноярский, в случае установления нарушения условий заключенных с ним договоров, необходимо принять меры, направленные на их устранение.

Довод Комитета о правомерности передачи Казачьим обществом ООО «Премьер Агро» в субаренду вышеуказанного земельного участка ввиду положений пункта 6 статьи 22 ЗК РФ, предусматривающего, что арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, несостоятелен ввиду обстоятельств, установленных Комиссией Самарского УФАС России в рамках рассмотрения дела.

Так, вышеуказанный земельный участок передан казачьему обществу в аренду без намерения (нуждаемости) последним осуществлять сельскохозяйственное производство, сохранять и развивать традиционный образ жизни и хозяйствования, что подтверждается передачей спорного участка по Договору субаренды №3-09 в день заключения Договора аренды №108-288-ар.

Спорный договор аренды фактически заключен в целях обхода предусмотренных земельным законодательством публичных процедур и передачи в аренду лицу, не имеющему прав на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения вне процедуры торгов.

Последующее заключение Договора субаренды №3-09 предоставило хозяйствующему субъекту (ООО «Премьер Агро») право на получение дохода от использования земельного участка сельскохозяйственного назначения с нарушением конкурентных процедур предоставления публичных земель.

Фактически названные действия привели к передаче прав аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения иному лицу в обход предусмотренной законом процедуры торгов.

Данная позиция подтверждается судебной практикой (Постановление Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 06.10.2021г. по делу №

А55-4350/2021, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.06.2020 N Ф08-3014/2020 по делу N А63-11216/2019, Определение Верховного суда РФ от 06.03.2020 №308-ЭС20-785).

При этом, приведенная ответчиком судебная практика не может быть принята во внимание, поскольку обстоятельства, установленные в рамках указанных ответчиком дел, не тождественны обстоятельствам рассматриваемого дела.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее 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 права ведения деятельности на нем.

Таким образом, передача прав на муниципальное имущество без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона «О защите конкуренции» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения дела № 063/01/15-634/2021 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» проведен анализ состояния конкуренции. Краткий отчет об анализе конкуренции приобщен к материалам дела.

При проведении анализа Самарское УФАС России руководствовалось Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220) (далее – Порядок проведения анализа).

Согласно 10.7 Порядка проведения анализа по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции», анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

а) определение временного интервала исследования товарного рынка;

б) определение продуктовых границ товарного рынка;

в) определение географических границ товарного рынка.

г) оценка изменения (возможного изменения) состояния конкуренции на товарном рынке вследствие принятия акта и (или) осуществления действий (бездействия).

По результатам проведения анализа состояния конкуренции в соответствии с пунктом 10.7 Порядка № 220, установлено следующее.

25.10.2018г. между Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» заключен договор субаренды №3-09 земельного участка, являющегося предметом договора №108-288-ар сроком на 3 года.

Временной интервал исследования товарного рынка определен с момента, фактического предоставления в пользование земельного участка ООО «Премьер Агро» и возможного оказания негативного воздействия на конкуренцию по настоящее время, а именно с 25.10.2018г. по 30.09.2021г.

Продуктовые границы рынка определены как аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения.

С учетом специфики указанного товарного рынка географическими границами товарного рынка являются границы муниципального района Красноярский Самарской области.

ООО «Премьер Агро» предоставлено право на получение дохода от использования земельного участка сельскохозяйственного назначения с нарушением конкурентных процедур предоставления публичных земель.

Указанные обстоятельства создают для ООО «Премьер Агро» преимущественные условия деятельности и ограничивают иных хозяйствующих субъектов в праве на получение указанного земельного участка по результатам проведения торгов, что приводит (может привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам, запрещается 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).

Антимонопольный орган может признать нарушающими положения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» только акты и действия (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению,

устранению конкуренции.

Учитывая изложенное, на основании имеющихся в деле доказательств, Комиссия приходит к выводу о том, что бездействие Комитета при заключении и исполнении Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г., являющегося предметом договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г., нарушает часть 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» и может привести к ограничению конкуренции.

Необходимо отметить, что вопреки доводам Комитета, в рамках настоящего дела не рассматривался вопрос о недействительности какой-либо сделки.

Основания для прекращения рассмотрения дела в отношении Комитета, указанные в статье 48 Закона «О защите конкуренции», не установлены.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции» Комиссия, при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства, разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании.

Исходя из имеющихся материалов и доказательств, срок действия договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г. и договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г. истекает 24.10.2021г., ввиду чего Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи Комитету предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства не установлены.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, статьей 49 Закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушение Комитетом части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившееся в бездействии при заключении и исполнении Казачьим обществом и ООО «Премьер Агро» договора субаренды земельного участка №3-09 от 25.10.2018г., являющегося предметом договора аренды земельного участка №108-288-ар от 25.10.2018г., в нарушение порядка, установленного ЗК РФ, которое приводит (может привести) к ограничению конкуренции.

2. Основания для выдачи предписания о прекращении нарушения Закона «О защите конкуренции» не установлены.
3. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства не установлены.

Председатель Комиссии
А.Р. Б.

Члены Комиссии:
О.В. Ш.

М.М. А.