

Администрация Корочанского района
309210, Белгородская область, г. Короча,
пл. Васильева, 28

ООО «Русагро-Инвест»
308002, г. Белгород, пр-кт
Б. Хмельницкого, 111

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 14 мая 2014 г.
В полном объеме решение изготовлено 27 мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее соответственно – Комиссия, Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, с участием представителя заявителя – общества с ограниченной ответственностью (ООО) «Русагро-Инвест» - <...>, осуществляющего полномочия в соответствии с доверенностью от 01.01.2014 № 20, с участием представителя ответчика – администрации муниципального района "Корочанский район" Белгородской области (администрации Корочанского района Белгородской области, далее – Администрация, ответчик), расположенной по адресу: 309210, Белгородская область, г. Короча, пл. Васильева, 28, – <...>, осуществляющего полномочия в соответствии с доверенностью от 30.01.2014 № 3, рассмотрев дело № 494-13-АЗ о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией запрета, предусмотренного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России 05.11.2013 поступило заявление ООО «Русагро-Инвест» (вх. № 3177, далее - заявитель) о признании факта нарушения Администрацией части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью (ООО) «Агрохолдинг Ивнянский» (далее – «Агрохолдинг») земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду без проведения торгов.

Из указанного заявления и приложенных документов следует следующее. Между Администрацией и заявителем 01.01.2012, впоследствии – 11.02.2013 были заключены краткосрочные договоры аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения площадью 453, 65 га, расположенных в границах Жигайловского сельского поселения Корочанского района, для сельскохозяйственного производства (далее – арендованные земельные участки). Письмами от 23.04.2013 (исх. № 1492), от 08.08.2013 № 602 Администрация

обратилась к заявителю с просьбой не проводить агротехнические мероприятия на арендованных земельных участках в связи со сплошной инвентаризацией земель.

03.09.2013 Администрация опубликовала в районной газете Корочанского района «Ясный Ключ» информационное сообщение о возможном предоставлении в долгосрочную аренду сроком на 49 лет земельных участков для сельскохозяйственного использования общей площадью 222 га (далее – спорные земельные участки), которые являются частью арендованных заявителем земельных участков.

В соответствии с информационным сообщением заявитель 20.09.2013 (вх. № 724-з от 26.09.2013) направил в адрес Администрации и 26.09.2013 в адрес администрации Жигайловского сельского поселения заявления о предоставлении в аренду спорных земельных участков.

«Агрохолдинг» обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду спорных земельных участков 09.09.2013 (вх. № 1518 от 11.09.2013).

04.10.2013 Администрация заключила договор аренды спорных земельных участков с «Агрохолдингом». Заключение договора подтверждается подписями и печатями сторон. 02.10.2014, исх. № 3672, Администрация направила в адрес «Агрохолдинга» письмо с просьбой «считать подписание проекта данного договора технической ошибкой», причём проект оформлен датой 04.06.2014.

Сведениями о размещении Администрацией информации о проведении торгов права аренды спорных земельных участков на официальном сайте торгов в сети Интернет и на официальном сайте Администрации Белгородское УФАС России не располагает.

С исковым заявлением о переводе прав и обязанностей по договору аренды, заключённому Администрацией и «Агрохолдингом», и о возмещении убытков, вызванных отказом от заключения договора на новый срок, заявитель 13.11.2013 обратился в Арбитражный суд Белгородской области. Определением от 01.04.2014 суд производство по делу № А08-7455/2013 прекратил по ходатайству истца об отказе от заявленных требований.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьёй 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 19.11.2013 № 443 в отношении Администрации возбуждено настоящее дело по признакам нарушения запрета, установленного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определениями Комиссии от 06.12.2013 по инициативе Комиссии, 23.12.2013 по ходатайствам заявителя и ответчика, 16.01.2014 по инициативе Комиссии, 16.04.2014 по инициативе Комиссии рассмотрение дела откладывалось для получения дополнительных доказательств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

Определением Комиссии от 30.01.2014 по ходатайству Администрации

рассмотрение дела № 494-13-АЗ было приостановлено в связи с выводом о том, что решение по делу № А08-7455/2013, находящемуся в производстве Арбитражного суда Белгородской области, будет иметь значение для рассмотрения Комиссией дела № 494-13-АЗ.

Определением от 01.04.2014 суд производство по делу № А08-7455/2013 прекратил по ходатайству истца об отказе от заявленных требований.

Определением Комиссии от 30.01.2014 рассмотрение дела № 494-13-АЗ возобновлено.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в заявлении и устно пояснил, что ввиду наличия у Администрации двух претендентов на право аренды спорных земельных участков, Администрация должна была провести торги, однако, пренебрегая преимущественным правом заявителя на спорные земельные участки, предоставила их «Агрохолдингу», заключив с ним договор аренды в нарушение требований антимонопольного законодательства.

Представитель ответчика представил письменные пояснения и на заседании Комиссии пояснил устно, что спорные земельные участки входят в состав неразграниченной государственной собственностью и Администрация вправе ими распоряжаться на основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"; заявитель занимал спорные земельные участки без законного права на заключение договора аренды. По этой причине у заявителя не возникло права требования заключения договора на новый срок в преимущественном порядке. Договор от 04.10.2013, заключённый Администрацией с «Агрохолдингом» без проведения торгов, он считает ничтожным, поэтому не требующим расторжения. В настоящее время торги права аренды спорных земельных участков проведены, победителем признан ФХ «Салют».

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителя ответчика, пришла к следующим выводам.

Статья 34 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, и администрация муниципального района "Корочанский район" Белгородской области является органом местного самоуправления.

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона № 101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду 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 из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

03.09.2013 Администрация опубликовала в районной газете Корочанского района «Ясный Ключ» (далее – газета) информационное сообщение о возможном предоставлении в долгосрочную аренду сроком на 49 лет спорных земельных участков общей площадью 222 га.

Ознакомившись с информационным сообщением, заявитель 20.09.2013 (вх. № 724-з от 26.09.2013) направил в адрес Администрации заявление о предоставлении в аренду спорных земельных участков.

«Агрохолдинг» обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду спорных земельных участков 09.09.2013 (вх. № 1518 от 11.09.2013).

04.10.2013 Администрация, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора, заключила договор аренды спорных земельных участков с «Агрохолдингом» (далее – Договор). Соглашение о расторжении Договора Администрацией не представлено, что свидетельствует о статусе Договора как действующего. Довод представителя ответчика о ничтожности Договора Комиссия считает несостоятельным ввиду следующего.

В силу статей 425, 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Таким образом, факт подписания Договора сторонами и заверения его печатями сторон свидетельствует о том, что Договор является заключенным. Правовая оценка недействительности Договора не входит в компетенцию Комиссии.

Письмо Администрации от 02.10.2014, исх. № 3672, в адрес «Агрохолдинга» с просьбой «считать подписание проекта данного договора технической ошибкой», Комиссия не считает доказательством расторжения Договора во-первых, по вышеуказанным основаниям, во-вторых, в силу ничтожности письма от 02.10.2014, где Администрация ссылается на проект Договора от 04.06.2014.

Информационное сообщение о проведении торгов права аренды спорных земельных участков Администрация опубликовала в газете 28.03.2014; в настоящее

время торги проведены, победитель определен, договор аренды с победителем подлежит заключению в установленный законом срок.

Действиями Администрации по заключению договора аренды земельных участков с одним из претендентов – ООО «Агрохолдинг «Ивнянский» – при наличии другого претендента - (ООО) «Русагро-Инвест» - и бездействием по проведению торгов на право заключения договора аренды Администрация создала преимущество одному хозяйствующему субъекту и дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – возможных претендентов на право аренды того же земельного участка. Тем самым Администрация совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды муниципальных земельных участков, которые привели и могли привести к недопущению и ограничению конкуренции, что нарушает запрет, установленный пунктом 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий.

Факт совершения Администрацией вышеуказанного нарушения является основанием для выдачи Администрацией предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной (а также неразграниченной государственной) собственности.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № 494-13-А3 о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района "Корочанский район" Белгородской области (администрацией Корочанского района Белгородской области) запрета, установленного пунктом 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в:

совершении действий по заключению договора аренды муниципальных земельных участков, расположенных в границах Жигайловского сельского поселения Корочанского района, для сельскохозяйственного производства (использования) общей площадью 222 га, с одним из претендентов – ООО «Агрохолдинг «Ивнянский» – при наличии другого претендента - (ООО) «Русагро-Инвест» - и бездействием по проведению торгов на право заключения договора аренды, что создало преимущество одному хозяйствующему субъекту и дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – имеющегося претендента и возможных претендентов на право аренды того же земельного участка и исключило возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности, привело и могло привести к недопущению и ограничению конкуренции.

2. На основании факта совершения администрацией муниципального района

"Корочанский район» Белгородской области (администрацией Корочанского района Белгородской области) нарушения, указанного в пункте 1 настоящего решения, выдать администрации муниципального района "Корочанский район» Белгородской области (администрации Корочанского района Белгородской области) предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной (а также неразграниченной государственной) собственности.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.