

Ответчики:

Администрация Пальна-  
Михайловского сельсовета  
Становлянского района

399732, Липецкая  
область, Становлянский район, с.  
Пальна-Михайловка, ул. 9 Мая, д.5

эл. почта: [selsowet4@yandex.ru](mailto:selsowet4@yandex.ru)

ИП Глава КФХ <...>

<...>

эл. почта: [g.tze@yandex.ru](mailto:g.tze@yandex.ru)

Заинтересованное лицо:

ООО «Пальна-Михайловка»

399732, Липецкая  
область, Становлянский

район, с. Пальна-Михайловка, ул. 9  
Мая

д. 3, пом. 1

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 048/01/16-552/2023 о нарушении антимонопольного  
законодательства к рассмотрению

03.07.2023 г. Липецк

Председатель Комиссии Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

## У С Т А Н О В И Л:

в рамках государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Российской Федерации, Липецким УФАС России было установлено следующее.

15.04.2021 между Администрацией Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района (Сторона-1) и ИП Главой КФХ <...> (Сторона-2) было заключено два соглашения об использовании не востребуемых земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Пальна-Михайловского сельского поселения Становлянского муниципального района Липецкой области б/н (далее – «Соглашения об использовании не востребуемых земельных долей»).

Согласно п. 1.1 Соглашений об использовании не востребуемых земельных долей предметом соглашения являлось использование Стороной-2 в сельскохозяйственном производстве сельхозугодий из числа не востребуемых земельных долей на территории Пальна-Михайловского сельского поселения Становлянского муниципального района Липецкой области с кадастровым номером 48:14:1950101:515 (бывший ТОО племзавод «Пальна-Михайловский», сроком на 11 месяцев, площадью 186 га и площадью 150 га, согласно Приложению № 1).

Согласно ч. 1 ст. 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с подп. 8 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В соответствии с абз. 2 п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон № 101-ФЗ) после признания права собственности на земельный участок, сформированный из не востребуемых земельных долей, и регистрации права муниципальной собственности на него орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данный земельный участок, не

позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ.

С учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности, необходимости непрерывного проведения мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиоративных мероприятий по защите земельных угодий, неиспользование которых влечет утрату их плодородных свойств, положения п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ направлены на предоставление земли на льготных условиях именно лицам, добросовестно обрабатывающим ее длительное время и заинтересованным в ее дальнейшей обработке (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2021 № 308-ЭС20-10325 по делу № А32-24966/2017).

Согласно п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В период времени с 10.08.2021 по 16.12.2021 за Администрацией Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района было зарегистрировано право общей долевой собственности на следующие земельные участки:

1. земельную долю площадью 141,61 га (1 416 100 кв.м.) в праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, на земельном участке площадью 5 872 200 кв.м., расположенную по адресу (местоположению): Липецкая область, Становлянский район, сельское поселение Пальна-Михайловский сельсовет, с кадастровым номером: 48:14:1950101:515;

2. земельную долю площадью 41,65 га (416 500 кв.м.) в праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, на земельном участке площадью 5 872 200 кв.м., расположенную по адресу (местоположению): Липецкая область, Становлянский район, сельское поселение Пальна-Михайловский сельсовет, с кадастровым номером: 48:14:1950101:515;
3. земельную долю площадью 66,64 га (666 400 кв.м.) в праве общей долевой собственности из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, на земельном участке площадью 5 872 200 кв.м., расположенную по адресу (местоположению): Липецкая область, Становлянский район, сельское поселение Пальна-Михайловский сельсовет, с кадастровым номером: 48:14:1950101:515.

Указанное право общей долевой собственности на доли земельных участков возникло у администрации на основании ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон № 101-ФЗ).

На основании п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ между Администрацией Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района и ИП Главой КФХ <...> было заключено 3 договора купли-продажи земельной доли на земельном участке:

1. договор купли-продажи земельной доли на земельном участке от 02.09.2021 № 3;
2. договор купли-продажи земельной доли на земельном участке от 07.10.2021

№ 5;

3. договор купли-продажи земельной доли на земельном участке от 16.12.2021 № 6.

В качестве документов, подтверждающих пользование спорными земельными участками, ИП Главой КФХ <...> были направлены в администрацию соглашения об использовании не востребовавшими земельными долями и документы, подтверждающие оплату за фактическое использование земельного участка.

Представленные материалы дела позволяют сделать выводы, что при заключении соглашений об использовании не востребовавшихся земельных долей, Администрация Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района, равно как и ИП Глава КФХ <...> понимали, что

указанные соглашения были заключены не с целью использования земельных участков по прямому их назначению, а с целью обеспечения приобретения ИП Главой КФХ <...> в приоритетном порядке по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли (что значительно удешевляет конкурентную стоимость спорных земельных участков).

Кроме того, после публикации администрацией в газете «Липецкая газета» извещения о своем намерении продать спорные земельные доли, в администрацию обращалось ООО «Пальна-Михайловка», с заявлениями о намерении приобрести в собственность земельную долю на основании п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ. Документы, подтверждающие факт фактического использования спорного земельного участка обществом не были представлены.

В ответ на указанные заявления Администрация Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района сообщила, что администрация не обладает информацией о том, что ООО «Пальна-Михайловка» ранее использовала спорные земельные участки.

В силу правового подхода, изложенного в п. 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020, условиями реализации права на приватизацию земельного участка или заключение договора аренды в предусмотренном п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ порядке являются:

- особый статус субъекта, который вправе претендовать на льготное предоставление земельного участка (сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство);
- добросовестное использование земельного участка, выделенного в счет земельных долей, до регистрации права муниципальной собственности на участок. При этом использование земли должно быть законным и правомерным в том смысле, что толкование нормы п. 5.1 ст. 10 Закона № 101 не должно привести к передаче на льготных условиях земельного участка лицу, действующему недобросовестно и противоправно (например, в ситуациях захвата земельного участка, нарушения законных прав иных лиц и других случаях);
- обращение в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора в установленный срок (в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной

собственности на такой земельный участок). При этом сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство должно доказать факт использования земельного участка, на передачу в собственность которого он претендует, в соответствии с процессуальными правилами доказывания. В числе таких доказательств использования земельного участка могут рассматриваться как договоры о предоставлении в пользование участка, находящегося в общей долевой собственности, так и любые относимые, допустимые и достоверные доказательства, подтверждающие фактическое использование земельного участка в сельскохозяйственных целях, в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали участок без оформления правоотношений.

Анализ представленных документов позволяет сделать вывод, что у администрации отсутствовали основания заключения договора купли-продажи спорных земельных участков на условиях, предусмотренных п. 5.1 ст. 10 Закона № 101-ФЗ, ни с ИП Главой КФХ <...> (так как ИП Глава КФХ <...> фактически не использовал спорные земельные участки длительное время), равно как ни с ООО «Пальна-Михайловка» (в связи с непредставлением в администрацию документов, подтверждающих фактическое использование спорных земельных участков).

В соответствии с абз. 3 п. 4 ст. 12 Закона № 101-ФЗ в случае, если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии ненарушения при этом требований к образуемым земельным участкам.

После выделения земельного участка в счет принадлежащих ему земельных долей, орган местного самоуправления вправе распорядиться указанными земельными участками в соответствии со ст. 39.3, ст. 39.6 ЗК РФ, то есть выставить спорные земельные участки на торги.

Согласно правовой позиции, выраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29 ноября 2011 г. № 8799/11, 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.

Согласно п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "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 ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Исходя из изложенного, в действиях (бездействии) Администрации Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района и ИП Главы КФХ <...> усматриваются признаки нарушения п. 4 ст. 16 Закона о защите конкуренции, в части достижения антиконкурентного соглашения, реализация которого привела или могла привести к ограничению конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Липецкого УФАС России от 28.06.2023 № 5229-ИП/23 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района и ИП Главой КФХ <...> п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь ч. 13 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

1. Назначить дело о нарушении антимонопольного законодательства № 048/01/16-552/2023, возбужденное в отношении Администрации Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района и ИП Главы КФХ <...> к рассмотрению на **13 июля 2023 года в 10 часов 30 минут** по адресу: г. Липецк, пл. Плеханова, д. 1, кабинет № 517а, контактный телефон (4742) 27-09-95.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 048/01/16-552/2023 в качестве ответчиков:

- Администрацию Пальна-Михайловского сельсовета Становлянского района (399732, Липецкая область, Становлянский район, с. Пальна-Михайловка, ул. 9 Мая, д.5; ИНН 4814001184; ОГРН 1034800040439);

- ИП Главу КФХ <...> (<...>; ИНН 480702533266, ОГРНИП 316482700082999).

3. Привлечь к участию в рассмотрении дела № 048/01/16-552/2023 в качестве заинтересованного лица:

- ООО «Пальна-Михайловка» (399732, Липецкая область, Становлянский район, с. Пальна-Михайловка, ул. 9 Мая, д. 3, пом. 1; ИНН 4814006182; ОГРН 1134828001142).

4. Лицам, участвующим в деле, до рассмотрения настоящего дела представить правовую позицию по обстоятельствам, рассматриваемым Комиссией Липецкого УФАС России.

Руководитель Липецкого УФАС России

<...>

Исп.<...>

тел.(4742) <...>

2023-5573