

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 06/62-17

21 ноября 2018 года

г. Нальчик

Резолютивная часть решения оглашена 20 ноября 2018 года

В полном объеме решение изготовлено 21 ноября 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

-

рассмотрев дело № 06/62-17 по признакам нарушения местной администрацией Прохладненского района КБР (361045, КБР, г. Прохладный, ул. Гагарина, 47) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствие надлежащим образом извещенных заявителя и ответчика (их представителей),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) поступило обращение ООО «Агропромсоюз «Прималкинский» по факту неправомерного предоставления местной администрацией сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района КБР НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» на праве аренды земельных участков общей площадью 835,9358 га, расположенных в границах сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района, без проведения торгов (далее - обращение).

В результате анализа обращения и представленных по запросам Управления документов в действиях местной администрации сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района было, установлено, что 16.03.2009 на основании постановления Главы Администрации Прохладненского муниципального района КБР от 16.03.2009 № 163 между местной администрацией Прохладненского муниципального района и ООО «АПК Приэльбрусье» заключен договор № 327 аренды земельного участка площадью 835,9358 га на срок по 28.02.2016 (далее – договор аренды). Земельный участок передан ООО «АПК Приэльбрусье» по акту приема-передачи в день подписания договора аренды. Государственная регистрация договора аренды произведена в установленном порядке 24.04.2009, номер регистрации 070705/001/2009-656.

04.06.2015 ООО «АПК Приэльбрусье» уступило права и обязанности по договору аренды ЗАО «Меркурий агропромышленный комплекс «Прохладненский» (ИНН 0716009653, ныне - [непубличное акционерное общество «Меркурий агропромышленный комплекс «Прохладненский»](#)) путем заключения договора уступки прав аренды земельного участка от 04.06.2015, прошедшего государственную регистрацию 08.07.2015.

Согласно пункту 7.2 договора аренды действие договора прекращается по истечении срока аренды земельного участка. Действие договора аренды продлевается в случае заключения дополнительного соглашения к данному договору о его пролонгации, которое заключается за один месяц до истечения срока действия договора аренды.

Таким образом, договор уступки прав (цессии) в отсутствие дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды прекратил свое действие 28.02.2016 по истечении срока договора аренды.

Однако, местная администрация сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района предоставила НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» сроком на 7 лет без проведения торгов следующие земельные участки:

1) с кадастровыми номерами 07:04:4000000:66 (площадью 75,1844 га), 07:04:4000000:67 (площадью 32,4873 га), 07:04:4400000:244 (площадью 219,8376 га) - на основании постановления местной администрации сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района от 25.04.2016 № 28 «О предоставлении на правах аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения НАО «Меркурий АПК «Прохладненский»;

2) с кадастровыми номерами 07:04:4600000:580 (площадью 474,6764 га), 07:04:4600000:581 (площадью 33,7501 га) - на основании постановления местной администрации сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района от 13.05.2016 № 34 «О предоставлении на правах аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения НАО «Меркурий АПК «Прохладненский».

В соответствии с [частью 3 статьи 14](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения сельского поселения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения. Органы местного самоуправления согласно [пункту 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (в редакциях от 30.12.2015 и от 01.05.2016, действовавших на момент предоставления земельных участков, далее – Земельный кодекс РФ) осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании: решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Пунктами 1 и 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции от 13.07.2015, действовавшей на момент предоставления земельных участков, далее – Закон № 101-ФЗ) установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном [Земельным кодексом](#) Российской Федерации. Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и которые осуществляют надлежащее использование 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.

Следует учесть, что в силу пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, вступившей в действие с 01.03.2015, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ устанавливает общее правило, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

В свою очередь случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, с 01.03.2015 года урегулированы пунктом 3 статьи [39.6](#) Земельного кодекса РФ, согласно которому граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Условия реализации такого права установлены пунктом 4 статьи [39.6](#) Земельного кодекса РФ: гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого участка в указанных в пункте 3 названной статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды;

2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных [Земельным кодексом](#) РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут с этим гражданином (юридическим лицом) по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1 - 30 пункта 2](#) статьи 39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем, земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи [39.6](#) Земельного кодекса РФ).

Однако, в ходе рассмотрения обращения Управлением не установлено наличие законных оснований из указанных в [подпунктах 1-30 части 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ для предоставления земельных участков без проведения торгов.

Между тем, в преамбулах вышеназванных постановлений местной администрации сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района указано, что предоставление земельных участков НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» осуществляется в связи с надлежащим использованием названным обществом ранее переданных ему в аренду земельных участков.

Подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ допускает заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды.

Однако, по смыслу приведенной нормы, а также пункта 4 статьи 39.6 Земельного кодекса и пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, законодатель предоставил право на заключение нового договора аренды без проведения торгов арендаторам, надлежащим образом использующим земельный участок сельскохозяйственного назначения в течение всего срока действия договора аренды. В рассматриваемом же случае НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» осуществляло права и обязанности арендатора лишь с 04.06.2015 по 28.02.2016, то есть неполные 9 месяцев из 7 лет, на которые был заключен первоначальный договор аренды.

При таких обстоятельствах Управление пришло к выводу о том, что НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» не может быть признано арендатором, который надлежащим образом использовал земельный участок и с которым может быть заключен договор аренды земельного участка без проведения торгов.

Кроме того, [статьей 39.17](#) Земельного кодекса РФ закреплен порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, который предусматривает подачу заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения, а также перечень прилагаемых к нему документов.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 39.15](#) Земельного кодекса РФ к заявлению прилагаются документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, в соответствии с которым в целях реализации подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ арендатор должен представить в уполномоченный орган документы, подтверждающие использование земельного участка в соответствии с Законом № 101-ФЗ.

В материалах рассмотрения обращения отсутствовали доказательства соблюдения НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» вышеуказанной процедуры.

Проанализировав имеющиеся документы, руководствуясь вышеупомянутыми нормами, установив, что договор аренды и договор уступки прав по договору аренды прекращены 28.02.2016, предоставление земельных участков без проведения торгов не подпадает под перечисленные в [подпунктах 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ основания, а также то обстоятельство, что НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» не может быть признано арендатором, с которым договоры аренды могут быть заключены на основании подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, Управление пришло к выводу о неправомерности предоставления НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» земельных участков без проведения торгов.

Такой способ предоставления земельных участков не отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан и хозяйствующих субъектов, закрепленному в [пункте 11 статьи 1](#) Земельного кодекса РФ, а также не позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Учитывая изложенное, в действиях местной администрацией сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которые выражаются в предоставлении НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» на праве аренды земельных участков общей площадью 835,9358 га, расположенных в границах сельского поселения Ульяновское Прохладненского муниципального района, без проведения торгов.

Следствием указанных действий явилось (могло явиться) нарушение прав, законных интересов хозяйствующих субъектов в сфере осуществления предпринимательской деятельности на рынке сельскохозяйственного производства – потенциальных арендаторов земельных участков, которые были лишены возможности получить вышеуказанные земельные участки в аренду по результатам конкурентных процедур (торгов).

Согласно статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления 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).

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, 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 (далее - предупреждение).

С 01.01.2017 Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 № 334-ФЗ в [абзац третий пункта 2 статьи 3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» внесены изменения, в соответствии с которыми распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных названным [пунктом](#).

Таким образом, с 01.01.2017 распоряжение спорными земельными участками осуществляется местной администрацией Прохладненского муниципального района КБР.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Управление выдало местной администрации Прохладненского муниципального района КБР предупреждение необходимости прекращения указанных действий путем принятия мер по расторжению договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:04:4600000:580, 07:04:4600000:581, 07:04:4000000:66, 07:04:4000000:67, 07:04:4400000:244, общей площадью 835,9358 га, заключенных с НАО «Меркурий АПК «Прохладненский» (заключение соглашений о расторжении названных договоров с последующим подписанием актов приема передачи земельных участков от арендатора арендодателю либо обращение в суд с иском о расторжении названных договоров) и по предоставлению в аренду вышеназванных земельных участков в соответствии с требованиями земельного законодательства, в срок до 25.09.2017 (от 28.08.2017 № 06/2648).

В связи с невыполнением в установленный срок выданного предупреждения Управлением издан приказ от 09.10.2017 № 302 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения местной администрацией Прохладненского района КБР (361045, КБР, г. Прохладный, ул. Гагарина, 47) части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 23.10.2017 № 06/3437 рассмотрение дела № 06/61-17 было назначено на 23.11.2017.

Не согласившись с выданным предупреждением, местная администрация Прохладненского муниципального района КБР обжаловала его в судебном порядке в рамках дела № А20-3731/2017.

В ходе рассмотрения дела № 06/62-17 представителем [ООО «Агропромсоюз «Прималкинский»](#) «...», действующей на основании доверенности от 27.03.2017, заявлено ходатайство (вх. № 3344 от 20.12.2017) о приостановлении рассмотрения настоящего дела до вступления в законную силу решения Арбитражного суда КБР по делу № А20-3731/2017. Как указано в заявленном ходатайстве, указанное решение обжаловано в суд апелляционной инстанции, и результат рассмотрения указанного арбитражного дела имеет

существенное значение для рассмотрения антимонопольным органом вопроса о привлечении местной администрации Прохладненского района КБР к ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

Комиссия Управления, изучив заявленное ходатайство, пришла к выводу, что дело № А20-3731/2017 имеет значение для рассмотрения настоящего дела, поскольку предметом рассмотрения дела № А20-3731/2017 является законность вышеназванного предупреждения, неисполнение которого ответчиком стало поводом для возбуждения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства, в связи с чем определением от 20.12.2017 (исх. от 21.12.2017 № 06/4239) ходатайство удовлетворено, рассмотрение дела № 06/62-17 приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики по делу № А20-3731/2017.

Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 18.12.2017 по делу № А20-3731/2017, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2018 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.06.2018 по делу № А20-3731/2017, выданное местной администрации Прохладненского района КБР предупреждение от 28.08.2017 признано незаконным. Как изложено в названных судебных актах, само по себе заключение администрацией спорных договоров аренды без проведения торгов не содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, поскольку Земельный кодекс РФ предусматривает случаи предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

В силу пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

С учетом состоявшихся судебных актов по рассматриваемому вопросу Комиссия Управления приходит к выводу о необходимости прекращения в отношении местной администрации Прохладненского района КБР производства по делу № 06/62-17 о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06/62-17, возбужденное в отношении местной администрации Прохладненского района КБР (361045, КБР, г. Прохладный, ул. Гагарина, 47) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

