



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

20.11.2015 № 4457/03

На № _____ от _____

3

Заказное с уведомлением о вручении

Ответчик по делу:
Администрация Шаховского
сельского поселения
303208, Орловская обл., Кромской район,
д. Ульяновка

Заинтересованные лица:
(1) Прокуратура
Кромского района Орловской области
303200, Орловская область,
пгт. Кромы, пер. Ленинский, д. 32

(2) ООО «Арта»
303201, Орловская область,
Кромской район, д. Черкасская,
д. 19П, лит А, А1

(3) ЗАО «АПК «Орловская Нива»
302028, г. Орёл, ул. Полесская, 10

**РЕШЕНИЕ
по делу №586-14/03 АЗ**

20.11.2015

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 06.11.2015.

В полном объеме решение изготовлено 20.11.2015.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: И.В. Солдатенковой, заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Членов Комиссии: Погодиной Е.Ю., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Гончаровой М.И., специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия),

в присутствии представителя ответчика по делу – Администрации Шаховского сельского поселения: Кузнецова А.В. (доверенность №3 от 26.10.2015);

в отсутствие представителей надлежащим образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения настоящего дела заинтересованных лиц Прокуратуры Кромского района Орловской области и ЗАО «АПК «Орловская Нива»,

рассмотрев дело №586-14/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Шаховского сельского поселения (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в заключении с ООО «Арта» договора №1 купли-продажи долей в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находящегося в общей долевой собственности граждан от 27.06.2014 (далее – договор №1), без проведения конкурсов или аукционов, на право заключения такого договора,

УСТАНОВИЛА:

31.07.2014 от Прокуратуры Кромского района Орловской области (далее так же - Прокуратура) в Управление Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление) поступили материалы, указывающие на наличие в действиях администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области (303208, Орловская область, Кромской район, д.Ульяновка) признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в заключении с ООО «Арта» договора №1 без проведения конкурсов или аукционов, на право заключения такого договора.

В связи с поступлением в Управление указанных материалов Прокуратуры, в соответствии с приказом Управления от 01.09.2014 № 197 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства, в отношении Администрации по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» было возбуждено дело №586-14/03АЗ (далее также – дело). У Администрации были запрошены документы и сведения, необходимые для рассмотрения дела по существу. Рассмотрение дела откладывалось, приостанавливалось.

В ходе рассмотрения дела лица, участвовавшие в деле, обратились в Арбитражный суд Орловской области с исковыми заявлениями (Прокуратура Орловской области обратилось с исковым заявлением от 07.11.2014 исх. №7-16-2014, арбитражные дела №А48-5132/2014 и №А48-5131/2014; ЗАО АПК «Орловская Нива» исковое заявление от 30.04.2015 исх. №б/н 23.04.2014 арбитражное дело № А48-920/2015).

Одновременно с этим, ответчик по делу указал, что было завершено на настоящий момент еще одно судебное дело по иску ЗАО АПК «Орловская Нива» к Администрации по признанию договора №1 недействительным (дело №А48-2374/2015).

Комиссия, заслушав пояснения представителя ответчика по делу, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела (представленные с указанными выше письменными пояснениями сторон по делу), пришла к следующим выводам:

Администрацией, на основании решений Кромского районного суда Орловской области, в период с 07.05.2014 по 06.06.2014 года было зарегистрировано право муниципальной собственности на 28 земельных доли, каждая доля по 7,31 га, в праве общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общей площадью 5308000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено

относительно ориентира Орловская область, Кромской район, Шаховское с/п, оставшийся земельный участок ХП «Новотроицкое» (52 земельные доли), кадастровый номер: 57:09:0000000:137, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области 07.05.2014 на 12 земельных долей, 30.05.2014 на 15 земельных долей и 06.06.2014 на 1 земельную долю. В районной газете «Заря» №43 от 04.06.2014 в соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон №101-ФЗ) было размещено извещение администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области о намерении продать 12 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Орловская область, Кромской район, Шаховское с/п, оставшийся земельный участок общей долевой собственности ХП «Новотроицкое» (52 земельные доли), кадастровый номер 57:09:0000000:137, сельскохозяйственной организации или КФХ, использующим данный земельный участок. Размер доли указан 7,31 га, цена на дату подачи объявления - 22398 руб. 21 коп. Разъяснен порядок обращения с заявлением для заключения договора купли-продажи указанных долей. 25.06.2014 в районной газете «Заря» №49 в соответствии с частью 4 статьи 12 Закона № 101-ФЗ было размещено объявление администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области о намерении продать: 16 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Орловская область, Кромской район, Шаховское с/п, оставшийся земельный участок общей долевой собственности ХП «Новотроицкое» (52 земельные доли), кадастровый номер 57:09:0000000:137, сельскохозяйственной организации или КФХ, использующим данный земельный участок. Размер доли указан 7,31 га, цена на дату подачи объявления-22398 7 руб. 21 коп. Разъяснен порядок обращения с заявлением для заключения договора купли-продажи указанных долей. 09.06.2014 (согласно регистрационному штампу администрации) ЗАО «АПК «Орловская Нива» обратилось с заявлением №340 от 05.06.2014 на имя главы администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области о заключении договора купли-продажи 12 земельных долей, находящихся в муниципальной собственности из земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137. 10.06.2014 (согласно регистрационному штампу администрации) ООО «Арта» обратилось с заявлением № 365/1 от 07.06.2014 к главе Шаховского сельского поселения Кромского района о заключении договора купли-продажи 12 земельных долей, находящихся в муниципальной собственности из земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137. 25.06.2014 (согласно регистрационному штампу администрации) ООО «Арта» обратилось с заявлением №382 от 25.06.14 к главе Шаховского сельского поселения Кромского района о заключении договора купли-продажи 16 земельных долей, находящихся в муниципальной собственности из земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137. 02.07.2014 (согласно регистрационному штампу администрации) ЗАО «АПК «Орловская Нива» обратилось с заявлением № 394 от 27.06.2014 на имя главы администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области о заключении договора купли-продажи 16

земельных долей, находящихся в муниципальной собственности из земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137.

В связи с наличием двух заявителей на приобретение земельных долей, главой администрации было принято решение о продаже каждому - ООО «Арта» и ЗАО «АПК «Орловская Нива», по 14 земельных долей из общего количества 28 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 57:09:0000000:137.

27.06.2014 между Администрацией Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области (продавец) и ООО «Арта» (покупатель) был заключен договор № 1 купли-продажи долей в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (далее- договор). Договор подписан уполномоченными представителями сторон, подписи которых скреплены печатями. В соответствии со свидетельством государственной регистрации права серии 57- АБ №595887 от 09.07.2014 произведена регистрация права ООО «Арта» на е земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. 05.09.2014 за ООО «Арта» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым (или условным) номером 57:09:0020201:345, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 1 023 400 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Орловская обл., Кромской р-н, с/п Шаховское, оставшийся земельный участок ХП «Новотроицкое» (52 земельные доли).

Согласно частям 1,2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с 9 Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами. Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, орган местного самоуправления вправе принимать нормативные правовые акты, регулирующие порядок использования муниципального имущества, в том числе определять порядок и условия продажи муниципального имущества.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 2 статьи 19 Устава Шаховского сельского поселения к исключительной компетенции сельского Совета народных депутатов находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности. Во исполнение данного положения Сельским Советом народных депутатов 13.11.2009 принято Решение №20-2сс «Об утверждении Положения «О владении, пользовании и распоряжении (управлении) муниципальным имуществом Шаховского сельского поселения». Данный нормативный правовой акт не содержит положений, определяющих процедуру продажи земельных долей. Между тем, отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения, применяемые к

обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон №101-ФЗ). Частью 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ, регулирующей особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установлено, что к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных статьей 12 Закона № 101-ФЗ, а также статьями 13 и 14 Закона № 101-ФЗ. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли. В соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Согласно части 4 статьи 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. Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, 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 земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на 11

информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

Таким образом, законом предписано принятие администрацией мер по реализации земельных долей в строго установленные статьей 12 Закона №101-ФЗ срок и порядке, независимо от наличия (отсутствия) принятого представительным органом местного самоуправления нормативного правового акта, регулирующего данные правоотношения. Пунктом 3 статьи 25 Устава Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемого договора, администрация сельского поселения от имени муниципального образования осуществляет права по владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью.

По результатам проведения процедуры продажи 28 земельных долей, администрацией Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области, были заключены договоры купли-продажи долей в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с двумя сельскохозяйственными организациями: ООО «Арта» (договор № 1 от 27.06.2014 купли-продажи), ЗАО «Агропромышленный комплекс «Орловская Нива» (договор №33/06 от 24.07.2014), предметом договоров являются 14 земельных долей в праве на земельный участок с кадастровым номером 57:09:0000000:137. Ни Законом № 101-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не урегулирован вопрос о порядке реализации земельных долей в случае поступления двух и более заявлений от сельскохозяйственных предприятий о приобретении земельных долей в порядке статьи 12 Закона №101-ФЗ.

Из решения суда по делу №А48-5131/2014 (решение вступило в законную силу) следует, что до заключения спорного договора ООО «Арта» (в том числе как правопреемник ООО СК «Хлебороб») являлся собственником и законным пользователем 162 земельных долей из состава земель земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137, что подтверждается: договором присоединения ООО СК «Хлебороб» к ООО «Арта», утвержденным решениями единственных участников обществ 26.10.2011; решениями № 2 от 25.10.2011, № 4 от 26.11.2011 о реорганизации ООО СК «Хлебороб» в форме присоединения к ООО «Арта»; приложением к передаточному акту от 24.04.2012, в котором указано о передаче земельных участков сельскохозяйственного назначения ХП «Новотроицкое»; свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 20.02.2008, от 21.08.2012 на земельный участок (76 земельных долей Гришанина В.А.) с кадастровым 13 номером 57:096002 02 01:0183; договором аренды земельного массива от 27.06.2005, заключенным между собственниками 68 земельных долей земельного участка, кадастровый номер 57:09:002:02:01:0181 на 49 лет; договором от 12.02.2008 уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 27.06.2005; свидетельством о государственной регистрации права от 18.03.2014 общей долевой собственности, доля в праве 1/68, земельный участок с кадастровым номером 57-09:0020201:0184; свидетельством о государственной регистрации от 06.03.2014; договорами купли-продажи долей в праве на земельный участок от 10.03.2010, 15.04.2010, 10.01.2014, 03.03.2014; свидетельствами о государственной регистрации права от 20.03.2014; приказом о севообороте от 28.02.2014, сведениями о проведении агротехнических работ, справкой Отдела сельского хозяйства администрации Кромского района от 07.05.2014.

Факт использования земельного участка с кадастровым номером 57:09:0000000:137 ЗАО АПК «Орловская Нива» также подтвержден вступившим в законную силу судебным актом от 24.02.2015 по делу А48-5132/14.

Судебными актами по делам А48-5132/14, А48-5131/14 установлено, что принятие решения и заключение договоров администрацией Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области о продаже по 14 спорных земельных долей ЗАО «АПК «Орловская Нива» и ООО «Арта» не противоречит закону и не нарушает имущественные интересы Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области.

В связи с вышеуказанными обстоятельствами, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях (бездействии) администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в заключении с ООО «Арта» договора №1 купли-продажи долей в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находящегося в общей долевой собственности граждан от 27.06.2014 (далее – договор №1), без проведения конкурсов или аукционов, на право заключения такого договора.

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

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении администрации Шаховского сельского поселения Кромского района Орловской области (303208, Орловская область, Кромской район, д.Ульяновка) части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства

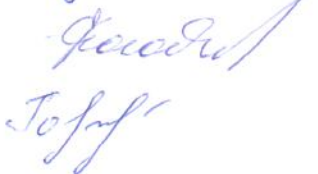

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии:



И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:

Е.Ю. Погодина

М.И. Гончарова