



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 45-44-20
e-mail: to57@fas.gov.ru

10.03.2016 № 223/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Администрация
Корсунского сельского поселения
Верховского района
303708, Орловская область,
Верховский район, с. Корсунь

Быковский С.Н.
Орловская область, Верховский район,
с. Верхняя Залегощь

Быковский В.И.
Орловская область, Верховский район,
с. Верхняя Залегощь

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела № 440-15/03 АЗ

10.03.2016

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии: Солдатенковой И.В., заместителя руководителя-начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, членов Комиссии: Бочкова С.А., главного государственного инспектора отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Погодиной Е.Ю., главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Гончаровой М.И., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия),

рассмотрев дело № 440-15/03АЗ, по признакам нарушения администрацией Корсунского сельского поселения Верховского района (далее также - Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии на заседании представителей: администрации Корсунского сельского поселения Верховского района Блинова Р.Н. (доверенность №б/н от 01.12.2015); глав КФХ Быковского С.Н., Быковского В.И.,

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

09.11.2015 от Заместителя губернатора и председателя правительства Орловской области по Экономике и финансам в Управление Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее - Орловское УФАС России, Управление) поступили материалы, указывающие на наличие в действиях администрации Корсунского сельского поселения (303708, Орловская область, Верховский район, с.Корсунь) признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».



19.11.2015 в соответствии с приказом Управления № 243 в отношении Администрации по признакам части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» было возбуждено дело № 440-15/03АЗ (далее так же - дело).

Рассмотрение дела откладывалось.

В ходе рассмотрения дела было выявлено, что 01.09.2015 Администрация издала постановление № 25 о предоставлении ООО «Родина-Агро» в аренду земельного участка сроком на 49 лет после публикации в газете «Орловская правда» №64(26168) от 19.06.2015 извещения о предоставлении в аренду упомянутого участка.

01.09.2015 был подписан договор аренды земельного участка с кадастровым номером 57:19:0030102:142 общей площадью 1 550 000 кв.м. (далее также – Земельный участок)

По мнению Администрации проведение торгов по предоставлению земельного участка сельскохозяйственного назначения в аренду не требуется согласно Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон №101-ФЗ).

Опубликованная в газете информация не свидетельствует о проведении торгов и не соответствует требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ**:

1. Предоставление Земельного участка.

1.1. Статья 77 ЗК РФ дает определение землям сельскохозяйственного назначения, а именно: землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В статье 10 Закона № 101-ФЗ установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам **в порядке, установленном ЗК РФ.**

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее - Закон № 74-ФЗ) предусмотрено, что для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 1 статьи 12 Закона № 74-ФЗ порядок предоставления земельных участков для осуществления фермерским хозяйством его деятельности устанавливается ЗК РФ.

Согласно, подпункту 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании, в том числе, договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии с пунктом 1 статьи 81 ЗК РФ гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с ЗК РФ, а также Законом № 74-ФЗ.

1.2. Статьей 39.6 ЗК РФ установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Так, в пункте 1 статьи 39.6 ЗК РФ определено: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи».

Согласно подпункту 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации **в случаях, установленных Законом № 101-ФЗ.**

В статье 10 Закона № 101-ФЗ перечислены случаи заключения договора аренды **без проведения торгов**:

- земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет **земельных долей**, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается **использующим** такой земельный **участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству** в собственность или аренду **без проведения торгов** в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство **обратились** в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка **в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.** При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, **выделенный в счет земельных долей**, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение **двух недель со дня возникновения права** муниципальной собственности на такой земельный участок **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 настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования (пункт 5.1);

- приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или **права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования** или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (пункт 7).

Иные основания предоставления без торгов земельных участков сельскохозяйственного назначения в Законе № 101-ФЗ не установлены.

В силу подпункта 15 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов** в случае предоставления: земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и **крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.**

Пункт 1 статьи 39.18 ЗК РФ предусматривает, что в случае **поступления заявления** гражданина о предоставлении земельного участка для **крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления** земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, **не превышающий тридцати дней с даты поступления** любого из этих заявлений, совершает **одно из следующих действий**:

1) обеспечивает **опубликование извещения** о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и **размещает извещение на официальном сайте**, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение **об отказе** в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 ЗК РФ.

Официальным сайтом является сайт torgi.gov.ru.

В силу пункта 3 статьи 39.18 ЗК РФ в случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В подпункте 2 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что в извещении указывается в том числе, информация **о праве** граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения **подавать заявления о намерении участвовать в аукционе** по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Согласно пункту 5 статьи 39.18 ЗК РФ если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, **крестьянских (фермерских) хозяйств** о намерении участвовать в аукционе **не поступили**, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) **осуществляет подготовку проекта** договора купли-продажи или проекта **договора аренды** земельного участка в трех экземплярах, **их подписание** и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает **решение о предварительном согласовании** предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 ЗК РФ при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

Пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ предусмотрено, что в случае **поступления** в течение тридцати дней со дня опубликования извещения **заявлений иных граждан**, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Следовательно статьей 39.8 ЗК РФ предусмотрено предоставление земельного участка в аренду без торгов только гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам.

10.11.2015 принят Закон Орловской области № 1873-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на территории Орловской области», которым установлен максимальный размер земельных участков - **100 га**, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на территории Орловской области, то есть 1 000 000 кв.м.

2. Действия Администрации по предоставлению Земельного участка.

2.1. Глава КФХ Быковский В.И. **24.03.2015** обратился в администрацию Корсунского сельского поселения с заявлением о предоставлении в аренду сроком на 7 лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения ориентировочной площадью 185 гектаров, расположенного д. Никольское Корсунского с/п Верховского района, для сельскохозяйственного производства.

10.04.2015 Администрация опубликовала в Верховской районной общественной газете «Наше время» №14 (11405), извещение, в котором указано, что в соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ и Законом № 101-ФЗ) предоставляется в аренду сроком на 7 лет земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, местоположением: Орловская область, Верховский район, Корсунское с/п, д. Никольское ориентировочной площадью 1 560 000м² для сельскохозяйственного использования, то есть Земельный участок, что не отрицается лицами, участвующими в деле.

При этом, извещение не было опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru, а также не содержало информацию, предусмотренную пунктом 2 статьи 39.18 ЗК РФ, а именно: информацию о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка (подпункт 2).

24.04.2015 Администрация опубликовала в Верховской районной общественной газете «Наше время» №16 (11407), извещение, в котором указано, что публикацию от 10.04.2015 в газете «Наше время» №14 (11405) считать недействительной в связи с необходимостью проведения дополнительных кадастровых работ.

Однако кадастровые работы не обязательно было проводить если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать (подпункт 6 пункта 2 статьи 39.18 ЗК РФ).

Данный вывод подтверждается пунктом 1 статьи 9 Закона № 101-ФЗ, согласно которому в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учёт земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Таким образом Администрация, признав извещение о предоставлении Земельного участка недействительным отказалась в одностороннем порядке от предоставления Земельного участка в аренду на основании заявления глав КФХ Быковского В.И. При этом **глава КФХ Быковский В.И. упомянутое заявление не отзывал.**

Более того, из представленных в материалы дела документов следует, что на заявление главы КФХ Быковского В.И. Администрация ответ не представила.

2.2. В Администрацию **16.06.2015** от ООО «Родина-Агро» поступило заявление о предоставлении в аренду земельного участка их земель сельхозназначения сроком на 49 лет, местоположением: Орловская область, Верховский район, Корсунского с/п, западнее д. Никольское, ориентировочной общей площадью 1 630 000 кв.м., для сельскохозяйственного использования.

После обращения Администрации в редакцию газеты «Орловская правда», в газете «Орловская правда» №64(26168) от **19.06.2015** было опубликовано извещение администрации Корсунского сельского поселения о представлении в соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ и Законом № 101-ФЗ земельного участка сроком на 49 лет из земель сельскохозяйственного назначения, местоположением: Орловская область, Верховский район, Корсунского с/п, западнее д. Никольское, ориентировочной общей площадью 1 630 000 кв.м.; за дополнительной информацией можно обращаться в течение одного месяца.

Из приведенного выше законодательства следует, что извещение о предоставлении Земельного участка в аренду должно соответствовать либо статье 39.18 ЗК (предоставление земельных участков без торгов гражданам или КФХ) либо статье 39.11 ЗК (предоставление земельного участка на аукционе).

Однако извещение опубликованное Администрацией в газете «Орловская правда» не соответствует требованиям статьи 39.18 (не указаны категории арендаторов - КФХ) и статьи 39.11 (например, отсутствует кадастровый номер Земельного участка) ЗК РФ. Более того, на официальном сайте в сети «Интернет» - torgi.gov.ru извещение не публиковалось.

Следовательно администрация Корсунского сельского поселения нарушила требования статей 39.11, 39.18 ЗК РФ опубликовав извещение не соответствующее требованиям законодательства.

На основании указанного выше извещения в Администрацию поступили следующие документы:

29.06.2015:

- заявка (исх.№ 45) на заключение договора аренды Земельного участка от ООО «Пульс-Агро» с приложением копий документов: Устав общества, свидетельства о госрегистрации общества и постановки на налоговый учет, решение об избрании директора;

- заявление (б/н) о предоставлении в аренду Земельного участка ООО «Золотой Орел» с приложением копий документов: доверенности, свидетельства о госрегистрации общества и постановки на налоговый учет, выписки из ЕГРЮЛ;

30.06.2015

-заявка (исх.№ б/н) на предоставление в аренду Земельного участка от ООО «Авангард-Агро-Орел» с приложением копий документов: Устав общества, свидетельства о госрегистрации общества и постановки на налоговый учет, решение об избрании директора;

- отказ от заявки на предоставление в аренду Земельного участка от ООО «Авангард-Агро-Орел»,

14.07.2015

- заявление об отзыве заявления на предоставление в аренду Земельного участка от ООО «Золотой Орел»;

17.07.2015

- отказ (исх.№ 54) от заявки на заключение договора аренды Земельного участка от ООО «Пульс-Агро».

Таким образом, все поданные (три) заявления о предоставлении Земельного участка, после публикации извещения, были отозваны.

28.07.2015 Администрацией было издано постановление № 20 «Об утверждении схемы расположения земельного участка», согласно которому в отношении Земельного участка необходимо было выполнить проведение кадастровых работ и постановку на государственный кадастровый учет.

19.08.2015 был изготовлен кадастровый паспорт Земельного участка (кадастровый номер 57:19:0030102:142).

*Следовательно, как и при опубликовании **10.04.2015** извещения о предоставлении Земельного участка в аренду на основании заявления главы КФХ Быковского В.И., так и*

при опубликовании **19.06.2015** Земельный участок не был на кадастровом учете, но это не явилось основанием признать от 19.06.2015 недействительным «в связи с необходимостью проведения дополнительных кадастровых работ».

01.09.2015 Администрация издала постановление № 25 о предоставлении в аренду в соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ, Постановлением Правительства Орловской области от 30.12.2014 № 443 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Орловской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, на территории Орловской области» (далее – Постановление № 443) и Постановлением Администрации от 09.07.2015 № 18 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Корсунского сельского поселения» и в связи с тем, что на опубликованное в газете «Орловская правда» № 64 (26168) от 19.06.2015 объявление не поступало иных заявлений Земельного участка сроком на 49 лет из земель сельхозназначения с кадастровым номером 57:19:0030102:142, общей площадью 1 550 000 кв.м., расположенный по адресу: Орловская область, Верховский район, Корсунское с/п, западнее д.Никольское, вид размещенного использования – для сельскохозяйственного использования. Размер годовой арендной платы – 186 385,95 руб.

01.09.2015 между Администрацией и ООО «Родина-Агро» был заключен договор аренды Земельного участка.

3. В период рассмотрения дела Администрация опубликовала **20.01.2016** в газете «Орловская правда» извещение о предоставлении в аренду сроком на 7 лет другого земельного участка, общей площадью 361 000 кв.м.

В Администрацию поступило две заявки на заключение договора аренды: ООО «Пульс-Агро» (21.01.2016) и ООО «Авангард-Агро-Орел» (26.01.2016).

На основании изложенного выше можно сделать **вывод** о том, что у Администрации отсутствовали основания для не рассмотрения заявления главы КФХ Быковского В.И., в том числе признания извещения от 10.04.2015 недействительным; Администрация обязана была опубликовать информацию о предоставлении Земельного участка в аренду на официальном сайте torgi.gov.ru; извещения о предоставлении Земельного участка не соответствовали ЗК РФ.

Следовательно, один хозяйствующий субъект (глава КФХ) был поставлен в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом (ООО «Родина-Агро») на рынке операций с недвижимым имуществом при предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В пункте 8 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» определено: «дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами».

Статьей 15 Закона «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 частности запрещаются: создание дискриминационных условий (пункт 8 части 1).

Комиссия, рассмотрев документы, имеющиеся в материалах дела, заслушав пояснения лиц участвующих в деле, пришла к выводу о наличии в рассматриваемых

действиях Администрации» нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

В соответствии с частью 3 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции», в случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

Частью 4 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле.

В связи с вышеуказанными обстоятельствами, Комиссия пришла к выводу, что дело подлежит отложению, в целях составления и направления ответчику по делу заключения об обстоятельствах дела.

Председатель Комиссии



И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии



С.А. Бочков



Е.Ю. Погодина



М.И. Гончарова