

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-16-24/00-22-18

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «14» сентября 2018 года

В полном объеме решение изготовлено «19» сентября 2018 года

Комиссия Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела № 1-16-24/00-22-18 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № 1-16-24/00-22-18 по признакам нарушения Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области (ИНН 3123103668; 308005, Белгородская область, г. Белгород, Соборная площадь, д. 4), акционерным обществом «Белгородский земельный фонд» (ИНН 3123114290; 308014, область Белгородская, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, д. 122), обществом с ограниченной ответственностью «Ямская степь» (ИНН 3127013711; 309186, область Белгородская, г. Губкин, ул. Скворцова, д. 1), обществом с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Красненская» (ИНН 2348032397; 309877, область Белгородская, район Красненский, село Большое, ул. Новая, корпус Мастерская) пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в ограничении доступа хозяйствующим субъектам на рынок аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области,

в присутствии представителей:

<...>: <...> (доверенность от 16.04.2018 № 77 АВ 7299671), <...> (доверенность от 12.12.2016 № 77 АВ 2732920);

Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области — <...> (доверенность от 30.05.2018 № 08/71);

АО «Белгородский земельный фонд» — <...> (доверенность от 16.03.2018 № 253);

ООО «Агрофирма «Красненская»: <...> (доверенность от 05.04.2018 № 4/2018), <...> (доверенность от 05.04.2018 № 5/2018);

ООО «Ямская степь» — <...>(доверенность от 23.03.2018 № б/н),

в отсутствие <...>, уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте заседания Комиссии,

УСТАНОВИЛА:

26.01.2017 в ФАС России поступило заявление <...>, в котором сообщалось о нарушении антимонопольного законодательства при распоряжении земельными участками на территории Белгородской области (вх. ФАС России от 26.01.2017 №

11902/17) (далее – Заявление).

С целью проверки фактов, изложенных в Заявлении, ФАС России были направлены запросы в ряд государственных органов, в том числе Первому заместителю губернатора Белгородской области – начальнику Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области с целью всестороннего рассмотрения обстоятельств, указанных в заявлении.

Письмом от 20.03.2017 № АЦ/17538/17 ФАС России запросила у Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве следующую информацию: книги учета документов, дела правоустанавливающих документов и (или) реестровые дела, кадастровые планы, кадастровые паспорта и (или) выписки из единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами 31:03:0000000:247, 31:03:0000000:119, 31:03:0000000:4263, 31:03:0000000:4288, 31:03:0000000:4288, 31:03:0000000:117, 31:03:1814001:54, 31:03:0000000:4251, 31:07:0000000:96, 31:07:0108003:35, 31:07:0108003:34, 31:07:0000000:135, 31:07:0000000:289, 31:07:0108002:20, 31:07:0000000:132, 31:07:0000000:279, 31:07:0000000:283, 31:03:0000000:3912; ряд договоров (контрактов, соглашений и проч.), на основании которых производилось объединение земельных участков, передача в аренду/субаренду земельные участки.

Письмом ФАС России от 20.03.2017 № АЦ/17540/17 у Государственного учреждения-отделения пенсионного фонда России по Белгородской области запрошены сведения о работниках АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская», Правительства Белгородской области, включая лиц, работающих по гражданско-правовым договорам (ФИО, ИНН, дата приема на работу, дата увольнения с работы).

В соответствии с запросом ФАС России от 20.03.2017 № АЦ/17535/17 Управлению Федеральной налоговой службы по Белгородской области надлежало представить сведения (ФИО и ИНН) о физических лицах, налоговым агентом которых является АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская», Правительство Белгородской области.

Письмом от 24.07.2017 № АЦ/50150/17 у Филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве запрошены сведения обо всех земельных участках, расположенных на территории Белгородской области, являющихся (являвшихся) общей (долевой) собственностью Белгородской области и физических лиц. Также необходимо было сообщить на каком правовом основании земельные участки были сданы в аренду ООО «Ямская степь», АО «Белгородский земельный фонд», кем принято (утверждено) решение о сдаче в аренду земельных участков юридическим лицам.

По результатам анализа полученной в ответ на запросы информации, ФАС России установлено наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем на основании части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции приказом ФАС России от 09.02.2018 № 150/18 возбуждено дело № 1-16-24/00-22-18 (далее — Дело) по признакам нарушения Администрацией губернатора Белгородской области (ИНН 3123107084; 308000, область Белгородская, г. Белгород, площадь Соборная, д. 4), Администрацией Губкинского городского

округа (ИНН 3127050181; 309189, область Белгородская, г. Губкин, ул. Мира, д. 16), акционерным обществом «Белгородский земельный фонд» (ИНН 3123114290; 308014, область Белгородская, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, д. 122), обществом с ограниченной ответственностью «Ямская степь» (ИНН 3127013711; 309186, область Белгородская, г. Губкин, ул. Скворцова, д. 1), обществом с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Красненская» (ИНН 2348032397; 309877, область Белгородская, район Красненский, село Большое, ул. Новая, корпус Мастерская) статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании статьи 25 Закона о защите конкуренции определениями по Делу и запросами ФАС России были истребованы документы и информация, необходимые для рассмотрения дела, у лиц, участвующих в деле, и иных организаций.

Определением ФАС России от 05.03.2018 № 22/14738/18 рассмотрение Дела назначено на 16.04.2018, к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечен <...>, в качестве лица, располагающего сведениями об обстоятельствах рассматриваемого дела, привлечен <...>. Комиссией ФАС России в рамках определения у Администрации губернатора Белгородской области, Администрации Губкинского городского округа запрошены: штатная расстановка; решения (иные акты) должностных лиц об объединении земельных участков с кадастровыми номерами: 31:03:0000000:119, 31:03:0000000:247, 31:03:0000000:117, 31:07:0000000:135, 31:07:0000000:279, а также решения (иные акты) о передаче земельных участков в аренду; переписка с сотрудниками (работниками) АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская». У АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская» запрошены: переписка сотрудников, учредителей, а также руководителей компаний с сотрудниками (работниками) Администрации губернатора Белгородской области и Администрации Губкинского городского округа; перечень лиц, входящих в одну группу с организацией; учредительные документы, устав, положение (в т. ч. о филиалах), свидетельства о присвоении ИНН, ОГРН, КПП, решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа; штатная расстановка. <...> (лицу, располагающему сведениями об обстоятельствах рассматриваемого дела) надлежало представить договор аренды (уступки права аренды) земельного участка с кадастровым номером 31:03:0000000:3912 от 29.12.2015 в пользу ООО «Ямская степь».

16.04.2018 на заседании Комиссии ФАС России по рассмотрению Дела от заявителя <...> поступило ходатайство о привлечении в качестве ответчика по делу Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области (далее — Департамент). Указанное ходатайство было удовлетворено.

В рамках данного обстоятельства Комиссией ФАС России установлено, что в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 23.07.2012 № 306-пп «Об утверждении Положения о департаменте имущественных и земельных отношений Белгородской области» Департамент является уполномоченным органом исполнительной власти Белгородской области, осуществляющим функции по управлению и распоряжению государственной собственностью Белгородской области, в том числе земельными участками, приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, обеспечивающим в пределах своей компетенции

предоставление государственных услуг и проведение единой государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений на территории Белгородской области. Департамент при осуществлении своей деятельности подотчетен губернатору и Правительству Белгородской области

1

Том 2, часть 3, л. 58 – 83

Таким образом, определением ФАС России от 17.04.2018 № 22/27293/18 к участию в рассмотрении Дела в качестве ответчика привлечен Департамент. Данным определением у Департамента запрошены: штатная расстановка; решения (иные акты) должностных лиц об объединении земельных участков с кадастровыми номерами: 31:03:0000000:119, 31:03:0000000:247, 31:03:0000000:117, 31:07:0000000:135, 31:07:0000000:279, а также решения (иные акты) о передаче земельных участков в аренду; переписка с сотрудниками (работниками) АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская»; положение о Департаменте имущественных и земельных отношений Белгородской области; информация о земельных участках, находящихся (находившихся) в собственности Белгородской области; информация о земельных участках, которые передавались в аренду; информация о земельных участках, находящихся (находившихся) в собственности Белгородской области, которые были объединены с земельными участками физических (юридических) лиц.

Определением об отложении рассмотрения дела от 18.04.2018 № 22/27279/18 ФАС России запросила у Администрации Губкинского городского округа следующую информацию: устав Губкинского городского округа Белгородской области; информацию о земельных участках, находящихся (находившихся) в собственности Губкинского городского округа Белгородской области; информацию о земельных участках, которые передавались в аренду.

В соответствии с запросом ФАС России от 07.05.2018 № АЦ/31998/18 в УФНС России по Белгородской области запрошены: информация об аффилированных лицах АО «Белгородский земельный фонд»; сведения о составе Совета директоров АО «Белгородский земельный фонд».

Запросом ФАС России от 14.05.2018 № АЦ/33827/18 в ФНС России запрошена информация в отношении <...> (идентификационный номер налогоплательщика, сведения о банковских счетах (открытых и закрытых), адрес регистрации, адрес фактического проживания).

Определением ФАС России от 18.05.2018 № 22/36242/18 срок рассмотрения Дела продлен до 22.11.2018.

Определением ФАС России от 31.05.2018 об отложении рассмотрения дела (исх. ФАС России от 01.06.2018 № 22/40426/18) АО «Белгородский земельный фонд» надлежало сообщить, каким образом осуществляется (осуществлялся) поиск хозяйствующего субъекта-инвестора при принятии решений по распоряжению государственным имуществом, а также представить платежные документы о

перечислении денежных средств по договорам аренды земельных участков от 24.09.2015 № КН-40ДД, № КН-39ДД. ООО «Агрофирма «Красненская» надлежало представить платежные документы о перечислении денежных средств по договорам субаренды земельных участков от 14.10.2015 № КН-40ДД/С, № КН-39ДД/С. ООО «Ямская степь» надлежало представить платежные документы о перечислении денежных средств по договорам аренды земельных участков: от 03.05.2016 № ГУ-80ДД, от 10.08.2016 № ГУ-81ДД, по договору уступки прав по договору аренды земельных участков от 29.12.2015. <...> надлежало представить платежные документы о перечислении денежных средств по договору аренды земельного участка от 14.12.2015 № 101.

В соответствии с запросом ФАС России от 13.06.2018 <...> Пенсионному фонду Российской Федерации надлежало представить сведения об организациях, с которых удерживались отчисления страховых взносов на обязательное пенсионное страхование в отношении физических лиц, являющихся долевыми собственниками земельных участков, рассматриваемых по данному делу.

Определением ФАС России от 10.07.2018 об отложении рассмотрения дела (исх. ФАС России от 12.07.2018 № 22/53700/18) у Департамента и АО «Белгородский земельный фонд» запрошена информация о том, в каком виде (в натуральном или в денежном выражении) производилась арендная плата физическим лицам по договорам аренды земельных участков от 24.09.2015 № КН-40ДД и от 24.09.2015 № КН-39ДД (с учётом дополнительных соглашений), у Департамента и ООО «Ямская степь» запрошена информация о том, в каком виде (в натуральном или в денежном выражении) производилась арендная плата физическим лицам по договорам аренды земельных участков от 03.05.2016 № ГУ-80ДД и от 10.08.2016 № ГУ-81ДД.

Документы и информация, поступившие в ФАС России в ответ на определения и запросы, приобщены к материалам Дела.

В соответствии с пунктом 1 части 3.3 статьи 41 Закона о защите конкуренции решение по делу о нарушении антимонопольного законодательства должно содержать в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции и приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее — Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке) в целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения Дела подготовлен краткий отчет от 03.07.2018 по результатам исследования конкурентной среды на рынке аренды (субаренды) земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности Белгородской области и физическим лицам, на праве собственности Губкинскому городскому округу Белгородской области (далее — Краткий отчет)

2

Том 1, часть 2, л. 152 – 163

. Краткий отчет приобщен к материалам Дела.

Фактические и иные обстоятельства, установленные Комиссией по результатам анализа материалов Дела.

С 2009 года Белгородской области на праве собственности принадлежали земельные участки сельскохозяйственного назначения

3

В соответствии с частью 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

с кадастровыми номерами: 31:07:0108003:34 (площадью 30 га), 31:07:0108003:35 (площадью 29 га), 31:07:0000000:96 (площадью 2758,21 га), с 2011 года – земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:135 (площадью 116,37 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»

4

Том 1, л. 224 – 231

. 04.03.2014 и 08.03.2014 в газете «Заря» Красненского района были опубликованы извещения АО «Белгородский земельный фонд» о возможности предоставления данных земельных участков в аренду

5

Том 1, л. 222 – 223

С 2010 года Белгородской области на праве собственности принадлежал земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 31:03:0000000:117 (площадью 105,4 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь»

6

Том 1, л. 250 – 251

. 06.03.2014 в газете № 20-21 (10945-10946) «Сельские просторы» Губкинского района было опубликовано извещение АО «Белгородский земельный фонд» о возможности предоставления данного земельного участка в аренду

7

Том 1, л. 243

С 2011 года Белгородской области на праве собственности принадлежал земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 31:07:0000000:132 (площадью 184,05 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»

8

Том 1, л. 213 – 214

.04.03.2014 в газете «Заря» Красненского района было опубликовано извещение АО «Белгородский земельный фонд» о возможности предоставления данного земельного участка в аренду

9

Том 1, л. 210

С 2012 года Белгородской области на праве собственности принадлежали земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 31:03:0000000:119 (площадью 386,05 га), 31:03:0000000:247 (площадью 208,87 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Мичуринец»

10

Том 1, л. 276 – 277

.06.03.2014 в газете № 20-21 (10945-10946) «Сельские просторы» Губкинского района было опубликовано извещение АО «Белгородский земельный фонд» (ИНН: 3123114290) о возможности предоставления данных земельных участков в аренду

11

Том 1, л. 269

Вместе с тем, извещения о возможности предоставления указанных земельных участков в аренду публиковались в 2014 году, однако предоставлены земельные участки никому не были ввиду отсутствия обращений от заинтересованных лиц. Торги по указанным земельным участкам в период с 2014 по 2016 год не проводились.

Впоследствии указанные земельные участки, принадлежащие Белгородской области на праве собственности, в период с 01.12.2014 по 25.07.2016 были объединены с земельными участками физических лиц, а именно:

- 01.12.2014 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок <...> с кадастровым номером 31:07:0000000:279 (площадью 4,09 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива», объединен с земельным участком Белгородской области с кадастровым номером 31:07:0000000:132 (площадью 184,05 га), таким образом, образован земельный участок общей долевой собственности с кадастровым номером 31:07:0000000:283 (общей площадью 188,14 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»

12

Том 2, часть 3, л. 49 – 50

;

- 10.04.2015 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок <...> с кадастровым номером 31:07:0108002:20 (площадью 4,31 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива», и земельный участок <...> с кадастровым номером 31:07:0000000:289 (площадью 4,31 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива», объединены с земельными участками Белгородской области с кадастровыми номерами 31:07:0000000:135, 31:07:0000000:96, 31:07:0108003:34, 31:07:0108003:35, (площадью 116,37 га, 2758,21 га, 29 га, 30 га), таким образом, образован земельный участок общей долевой собственности с кадастровым номером 31:07:0000000:290 (общей площадью 2942,2 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»

13

Том 2, часть 3, л. 51 – 53

;

- 08.04.2016 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок <...> с кадастровым номером 31:03:1814001:54 (площадью 6,2 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь», объединен с земельным участком Белгородской области с кадастровым номером 31:03:0000000:117 (площадью 105,4 га), таким образом, образован земельный участок общей долевой собственности с кадастровым номером 31:03:0000000:4251 (общей площадью 111,6 га), местоположением Российская Федерация,

Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь»

14

Том 2, часть 3, л. 54 – 55

;

- 25.07.2016 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок <...> с кадастровым номером 31:03:0000000:4263 (площадью 5,56 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Мичуринец», объединен с земельными участками Белгородской области с кадастровыми номерами 31:03:0000000:119, 31:03:0000000:247, (площадью 208,87 га, 386,05 га), таким образом, образован земельный участок общей долевой собственности с кадастровым номером 31:03:0000000:4288 (общей площадью 600,48 га), местоположением Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Мичуринец»

15

Том 2, часть 3, л. 56 – 57

.

В результате, указанные выше объединенные земельные участки в период с 24.09.2015 по 10.08.2016 переданы в аренду без проведения торгов:

1. На основании договора аренды земельного участка от 24.09.2015 № КН-40ДД

16

Том 2, л. 19 – 24

, дополнительного соглашения от 01.03.2016

17

Том 2, часть 3, л. 226 – 227

, сроком на 10 лет передан в аренду АО «Белгородский земельный фонд» объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:290. В качестве арендодателей по договору выступают Департамент, <...>, в качестве арендатора — АО «Белгородский земельный фонд»;

1.1. На основании договора субаренды земельного участка от 14.10.2015 № КН-40ДД/С

18

Том 1, часть 2, л. 10 – 15

, сроком на 2 года АО «Белгородский земельный фонд» передан в субаренду объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:290 ООО «Агрофирма «Красненская»;

2. На основании договора аренды земельного участка от 24.09.2015 № КН-39ДД

19

Том 2, л. 7 – 12

, дополнительного соглашения от 01.03.2016

20

Том 2, часть 3, л. 228

, сроком на 10 лет передан в аренду АО «Белгородский земельный фонд» объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:283. В качестве арендодателей по договору выступают Департамент, <...>, в качестве арендатора — АО «Белгородский земельный фонд»;

2.1. На основании договора субаренды земельного участка от 14.10.2015 № КН-39ДД/С

21

Том 1, часть 2, л. 16 – 21

, сроком на 2 года АО «Белгородский земельный фонд» передан в субаренду объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:283 ООО «Агрофирма «Красненская»;

3. На основании договора поручения от 28.04.2016

22

Том 1, часть 2, л. 113 – 117

Департамент передал АО «Белгородский земельный фонд» обязательства по распоряжению объединенным земельным участком с кадастровым номером 31:03:0000000:4251. На основании договора аренды земельного участка от 03.05.2016 № ГУ-80ДД

23

Том 1, часть 2, л. 102 – 110

, сроком на 10 лет передан в аренду ООО «Ямская степь» объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:4251. В качестве арендодателей по договору выступают АО «Белгородский земельный фонд» и <...>, в качестве арендатора — ООО «Ямская степь»;

4. На основании договора поручения от 05.08.2016

24

Том 1, часть 2, л. 119 – 121

Департамент передал АО «Белгородский земельный фонд» обязательства по распоряжению объединенным земельным участком с кадастровым номером 31:03:0000000:4288. На основании договора аренды земельного участка от 10.08.2016 № ГУ-81ДД

25

Том 2, л. 33 – 40

, сроком на 10 лет передан в аренду ООО «Ямская степь» объединенный земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:4288. В качестве арендодателей по договору выступают АО «Белгородский земельный фонд» и <...>, в качестве арендатора — ООО «Ямская степь».

Таким образом, вышеуказанные объединенные земельные участки были переданы Белгородской областью в аренду (субаренду) без проведения торгов следующим организациям:

1. АО «Белгородский земельный фонд»;
2. ООО «Агрофирма «Красненская»;
3. ООО «Ямская степь».

В соответствии с пунктом 1 части 3.3 статьи 41 Закона о защите конкуренции решение по делу о нарушении антимонопольного законодательства должно содержать в том числе обстоятельства, установленные в ходе проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции. В Кратком отчете временной интервал исследования был определен периодом с 01.12.2014 (начало объединения земельных участков, входящих в предмет рассматриваемого дела) по 10.08.2016 (дата последней передачи в аренду земельного участка).

Продуктовые границы товарного рынка определены как аренда земельных участков, принадлежащих на праве долевой собственности Белгородской области и ряду физических лиц, а также аренда земельного участка, принадлежащего на праве собственности Губкинскому городскому округу Белгородской области.

Поскольку географическим местоположением рассматриваемых земельных

участков являются территории Белгородской области, то географические границы товарного рынка определены в Кратком отчете как границы субъекта Российской Федерации – Белгородская область.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи. В то же время положения пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ не предусматривают таких случаев, как передача объединённых земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности субъекту Российской Федерации и физическому лицу без проведения торгов.

Стоит отметить, что 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 Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения)

26

Решение Амурского УФАС России от 26.02.2016 по делу № А-15/63-2015

В соответствии с пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ.

Каких-либо сроков поступления и рассмотрения заявлений о приобретении земельных участков на праве аренды из земель сельскохозяйственного назначения Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения не установлено.

В ходе рассмотрения Дела, было установлено, что в соответствии с Уставом Белгородской области и положением об Администрации губернатора Белгородской области (далее — Администрация), Администрация является

государственным органом, обеспечивающим полномочия высшего должностного лица Белгородской области — Губернатора Белгородской области и высшего органа исполнительной власти Белгородской области — Правительства Белгородской области

27

Том 1, л. 98 – 140

Администрация не является органом исполнительной власти области, не осуществляет государственную политику, управление и функциональное регулирование. Должностные лица Администрации не принимают решения (иные акты) и не осуществляют функции, связанные с управлением и распоряжением государственной собственностью Белгородской области, в том числе земельными участками.

Помимо этого, на заседании Комиссии ФАС России 10.07.2018 по рассмотрению Дела представителем Администрации Губкинского городского округа Белгородской области представлены письменные пояснения (вх. ФАС России от 11.07.2018 № 111212/18), в которых указано об отсутствии осведомленности, а также заинтересованности в передаче земельного участка ООО «Ямская степь» по договору переуступки прав по договору аренды земельного участка от 14.12.2015 № 101

28

Том 1, часть 2, л. 203 – 211

Указанный довод был принят Комиссией ФАС России во внимание, поскольку из материалов дела следует, что Администрация Губкинского городского округа Белгородской области не была поставлена в известность о совершении сделки по уступке прав на земельный участок, так как ни от главы крестьянского (фермерского) хозяйства <...>, ни от ООО «Ямская степь» заявлений не поступало. Наличие соглашения между Администрацией Губкинского городского округа Белгородской области и хозяйствующим субъектом не установлено.

С учетом изложенного, Комиссией ФАС России не выявлено фактов, свидетельствующих о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных статьей 16 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации губернатора Белгородской области (ИНН 3123107084; 308000, область Белгородская, г. Белгород, площадь Соборная, 4) и Администрации Губкинского городского округа Белгородской области (ИНН 3127050181; 309189, область Белгородская, г. Губкин, ул. Мира, 16), о чем на заседании Комиссии ФАС России 09.08.2018 вынесены определения о прекращении участия ответчиков по делу (исх. ФАС России от 09.08.2018 №

22/62534/18, № 22/62537/18).

Комиссия ФАС России приходит к выводу, что действия Департамента, АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская» по распоряжению земельными участками, находящимися в общей долевой собственности были совершены в нарушение требований пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, предусматривающих обязанность по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду по результатам проведения торгов и, следовательно, привели к ограничению конкуренции на рынке аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области.

В ходе рассмотрения Дела Комиссией ФАС России были обнаружены определенные взаимосвязи физических лиц (долевых собственников земельных участков) с ответчиками по Делу.

<...>, являющаяся долевым собственником объединенного земельного участка с кадастровым номером 31:03:0000000:4288, <...>, являющаяся долевым собственником объединенного земельного участка с кадастровым номером 31:03:0000000:4251, в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ являются учредителями ООО «Ямская степь» (19,6% и 20,7% доли участия соответственно) — компании, которой впоследствии данные земельные участки были переданы в аренду.

Также <...> по информации, полученной от Управления ЗАГС Белгородской области от 29.03.2017 № 03-46/681 (вх. ФАС России от 11.04.2017 №52985/17), является <...>

29

Том 2, л. 42 – 43

, который с 28.11.2014 по настоящее время занимает должность директора ООО «Ямская степь».

Согласно штатным расстановкам (вх. ФАС России от 11.04.2018 №55305/18) <...> в 2016 году являлась сотрудником ООО «Ямская степь»

30

Том 2, часть 2, л. 97

, о чем также свидетельствует информация из ОПФР по Белгородской области (вх. ФАС России от 18.04.2017 №58035/17)

31

Том 2, л. 123

По информации, полученной из ЕГРЮЛ, <...>, <...> и <...> также совместно владеют долями в таких организациях, как ООО «Ремикс» (ИНН: 3127507213), ООО «Монолит» (ИНН: 3127507220), ООО «Промжилстрой» (ИНН: 3127510907), ООО «ПромПлит» (ИНН: 3127509997), ООО «РосЦентр» (ИНН: 3127511435), ООО «Берег» (ИНН: 3127504780), ООО «Ремстрой» (ИНН: 3127501821), ООО «СНАБСТРОЙ» (ИНН: 3127512478).

Из документов, представленных Межмуниципальным отделом по Алексеевскому и Красненскому району Управления Росреестра по Белгородской области от 01.06.2017 № 01-06-21/526-СП (вх. ФАС России от 08.06.2017 №88301/17), следует, что интересы физических лиц (<...>) при объединении их земельных участков с земельными участками Белгородской области представляло одно и то же лицо: <...>

32

Том 2, л. 151 – 154

, который является юрисконсультom ООО «Агрофирма «Красненская», что подтверждается штатной расстановкой, имеющейся в Деле (вх. ФАС России от 13.04.2018 № 56773/18)

33

Том 2, часть 2, л. 377

. Компании ООО «Агрофирма «Красненская» впоследствии были переданы земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности Белгородской области и указанных физических лиц.

Согласно ответам на запрос ФАС России (вх. ФАС России от 01.08.2018 №124637/18, от 01.08.2018 №124642/18, от 02.08.2018 №125241/18), выявлен ряд хозяйствующих субъектов, которые выразили свою заинтересованность в участии в конкурсных процедурах (торгах) на заключение договоров аренды указанных в настоящем решении земельных участков

34

Том 2, часть 3, л. 252 – 253, 255

. Однако ввиду отсутствия конкурсных процедур (торгов) заинтересованные хозяйствующие субъекты были лишены такой возможности, что свидетельствует об ограничении конкуренции на рынке аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области

35

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.04.2015 № Ф04-16512/2015 по делу № А03-9844/2014

Из Закона о защите конкуренции следует, что в тех случаях, когда требуется проведение публичных процедур, подразумевающих 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 право ведения деятельности на нем

36

Определение Верховного Суда РФ от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 по делу № А40-100700/2015

Помимо этого не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом. Кроме того, предусмотрена публикация информации о предоставлении земельных участков

37

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.02.2012 № Ф03-6733/2011 по делу № А73-6132/2011

Согласно статье 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между органами государственной власти субъекта Российской Федерации и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят к ограничению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующим субъектам.

В соответствии с частью 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции соглашение – договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

На основании статьи 48.1 Закона о защите конкуренции фактические и иные обстоятельства дела, а также доказательства по делу были изложены в заключении об обстоятельствах дела (далее — Заключение), принятом Комиссией 09.08.2018 и направленном в адрес лиц, участвующих в деле (исх. ФАС России от 09.08.2018 № 22/62539/18). В указанном Заключении Комиссия ФАС России пришла к выводу о возможности квалифицировать действия Департамента, АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская» по статье 16 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и

приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

На заседании Комиссии ФАС России 14.09.2018 ответчики представили пояснения, доводы и возражения в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении. Комиссией дана оценка указанным пояснениям, а также приняты во внимание все доводы ответчиков, представленные в ходе рассмотрения Дела.

Так, Департамент и АО «Белгородский земельный фонд» в своих возражениях отрицают факт заключения соглашения между ответчиками, а также наличие между ними взаимосвязей; утверждают о неверном определении продуктовых и географических границ при проведении анализа состояния конкуренции на товарном рынке; указывают на отсутствие реальной заинтересованности у хозяйствующих субъектов, выявленных в ходе рассмотрения дела, в участии в конкурсных процедурах на заключение договоров аренды земельных участков

38

Том 1, часть 2, л. 284 – 341

Комиссия ФАС России отклоняет указанные в возражениях доводы по следующим основаниям.

Вывод представителей Департамента, АО «Белгородский земельный фонд» о неверном определении продуктовых и географических границ товарного рынка при проведении анализа состояния конкуренции на товарном рынке не может быть принят во внимание, поскольку при определении продуктовых и географических границ товарного рынка Комиссия ФАС России руководствовалась положениями Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке. Анализ состояния конкуренции был проведен в целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения Дела в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией ФАС России установлена последовательность действий при передаче в аренду земельных участков, а также взаимосвязь физических лиц (долевых собственников земельных участков) и лиц, которым земельные участки были переданы в аренду без проведения торгов, что в совокупности с другими доказательствами свидетельствует о заключении соглашения между Департаментом, АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Агрофирма «Красненская», ООО «Ямская степь», направленного на предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду без проведения торгов. Данный факт подтверждается имеющимися в Деле материалами.

Верховным Судом Российской Федерации в пункте 9 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2016 года,

указано, что факт наличия антиконкурентного соглашения не ставится в зависимость от его заключения в виде договора по правилам, установленным гражданским законодательством, включая требования к форме и содержанию сделок, и может быть доказан, в том числе, с использованием совокупности иных доказательств

39

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.04.2018 № Ф05-1498/2018 по делу № А40-175855/2016

Сведения о хозяйствующих субъектах, выразивших свою заинтересованность в участии в конкурсных процедурах (торгах) на заключение договоров аренды указанных земельных участков, получены Комиссией ФАС России в установленном законом порядке в рамках предоставленных ей полномочий. Предоставление земельного участка без осуществления конкурсных процедур (торгов) расценивается комиссией как передача имущества в приоритетном порядке, что создает дискриминационные условия деятельности для других лиц (участников рынка), которые имеют равную возможность реализовать право на получение таких земельных участков и могли бы приобрести их в аренду на общих условиях при проведении аукциона.

Комиссия ФАС России, оценив представленные ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская» письменные пояснения на Заключение

40

Том 1, часть 2, л. 270 – 283

, отклоняет их по следующим причинам:

- Заключение об обстоятельствах дела представляет собой отдельный документ, в котором излагаются установленные фактические обстоятельства, а также должен содержаться анализ доказательств, даны объяснения, касающиеся их оценки, и сделаны выводы о возможном нарушении антимонопольного законодательства. Круг обстоятельств и доказательств, излагаемых в Заключении, должен быть относимым к составу инкриминируемого ответчику антимонопольного нарушения и описывать его исчерпывающим образом. Комиссия ФАС России при вынесении Заключения руководствовалась положениями административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339. Все доводы с подтверждающими документами нашли свое отражение в настоящем решении.
- Довод ответчиков об отсутствии взаимосвязей между ними и физическими

лицами (долевыми собственниками земельных участков) опровергается имеющимися в материалах Дела доказательствами.

Иные доводы ответчиков не находят своего подтверждения, что следует из совокупности доказательств, изложенных в настоящем решении.

Иных пояснений, доводов и возражений в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении, от лиц, участвующих в деле, в ФАС России не поступало.

Исследовав материалы Дела о нарушении антимонопольного законодательства, а также рассмотрев пояснения, доводы и возражения Ответчиков в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении, Комиссия ФАС России приходит к следующим выводам.

1. Белгородской области на праве собственности принадлежал ряд земельных участков, которые в последующем были объединены с земельными участками, принадлежащими физическим лицам (<...>).

2. В период с 24.09.2015 по 10.08.2016 земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности Белгородской области и физических лиц, были переданы в аренду (субаренду) без проведения торгов следующим организациям: АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Агрофирма «Красненская», ООО «Ямская степь».

3. По результатам анализа имеющихся материалов установлены взаимосвязи ответчиков по Делу.

- - - <...>, являющиеся долевыми собственниками объединенных земельных участков, являются учредителями ООО «Ямская степь» — компании, которой впоследствии земельные участки были переданы в аренду. Также <...> является <...> директора ООО «Ямская степь» <...>. <...> в 2016 году являлась сотрудником ООО «Ямская степь». Помимо этого, <...> также совместно владеют долями в ряде организаций.

Интересы <...> при объединении их земельных участков с земельными участками Белгородской области представляло одно и то же лицо — <...> — который является юрисконсультom ООО «Агрофирма «Красненская».

4. Последовательность действий и указанные связи, говорят о наличии между лицами договоренности, направленной на предоставление государственного имущества (земельных участков) в аренду (субаренду) без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного

законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Комиссией ФАС России не выявлены основания для выдачи Департаменту, АО «Белгородский земельный фонд», ООО «Ямская степь», ООО «Агрофирма «Красненская» предписаний об устранении нарушения антимонопольного законодательства по факту передачи земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду (субаренду) без проведения торгов, в связи с окончанием ограничения доступа хозяйствующим субъектам на рынок аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области.

Вместе с тем Комиссия ФАС России приходит к выводу о необходимости обращения в суд с исковым заявлением о признании договоров аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в общей долевой собственности Белгородской области и физических лиц, недействительными.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

- - - Признать Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области (ИНН 3123103668; 308005, Белгородская область, г. Белгород, Соборная площадь, д. 4), акционерное общество «Белгородский земельный фонд» (ИНН 3123114290; 308014, область Белгородская, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, д. 122), общество с ограниченной ответственностью «Ямская степь» (ИНН 3127013711; 309186, область Белгородская, г. Губкин, ул. Скворцова, д. 1), общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Красненская» (ИНН 2348032397; 309877, область Белгородская, район Красненский, село Большое, ул. Новая, корпус Мастерская) нарушившими пункт 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в заключении и участии в соглашении между органом государственной власти субъекта Российской Федерации и хозяйствующими субъектами, которое привело к ограничению доступа на рынок аренды (субаренды) земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области.

2. Предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства по факту запрещённого соглашения ответчикам не выдавать в связи с завершением его реализации.

3. Передать материалы дела № 1-16-24/00-22-18 ответственному структурному

подразделению ФАС России для дачи оценки на предмет наличия (отсутствия) в действиях Правительства Белгородской области, Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области признаков нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

<....>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.