



**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

16.05.2014 № 1891/03

На № _____ от _____

Заказное письмо с уведомлением о вручении

Территориальное управление Росимущества
в Орловской области
302030, г. Орел, ул. МОПРа, д. 24,
Факс: (4862) 76-33-39
E-mail: tu57@rosim.ru

Правительство Орловской области
302021, г. Орел, пл. Ленина, 1
Факс: (4862) 41-25-30
E-mail: post@adm.orel.ru

ФГУП «Орловское» Россельхозакадемии
302522, Орловская обл., Орловский р-н,
п. Добрый, Сабуровский с/с

ЗАО «АПК «Орловская Нива»,
302028, г. Орел, ул. Полесская, д. 10,
Факс: (4862) 43-45-27
E-mail: or.niva@mail.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу № 381-13/03 АЗ**

16.05.2014

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 29.04.2014.
В полном объеме решение изготовлено 16.05.2014.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: И.В. Солдатенкова, заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; члены Комиссии: С.А. Бочков, главный специалист - эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; А.И. Ситко, ведущий эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия); в присутствии доверенных представителей ответчика по делу Территориального управления Росимущества в Орловской области: Р.В. Шеламова, А.Н.Шекшуева, Л.В. Истоминой. (далее также - Ответчик по делу, Ответчик); доверенных представителей заинтересованных лиц: Правительства Орловской области - С.Ю. Корнеевой; ФГУП «Орловское» Россельхозакадемии - М.А. Чадаева, В.И. Рыбалова; ЗАО «АПК «Орловская Нива» - А.Г. Негинского; рассмотрев дело № 381-13/03 АЗ, возбужденное в отношении Территориального управления Росимущества в Орловской области по признакам нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

557340



В соответствии с приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление) № 553 от 29.11.2013 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства было возбуждено дело № 381-13/03АЗ (далее также - дело) по признакам нарушения Территориальным управлением Росимущества в Орловской области (далее – ТУ Росимущества в Орловской области) пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Закон «О защите конкуренции».

Основанием возбуждения дела послужило обращение Прокуратуры Орловской области от 13.11.2013 № 7/ВСО-2563-13, содержащее заявление Правительства Орловской области от 18.10.2013 № 2694-1, из которого следует, что предоставление ТУ Росимущества в Орловской области находящегося в федеральной собственности земельного участка, площадью 20 867 159 кв. м, кадастровый номер 57:10:0000000:177, местоположение: Орловский р-н, с/п Сабуровское, п. Добрый (далее - Участок), ФГУП «Орловское» Россельхозакадемии в аренду без проведения торгов противоречит земельному законодательству и поставило иной хозяйствующий субъект – ЗАО «АПК «Орловская Нива», подавшее заявление в ТУ Росимущества в Орловской области о предоставлении Участка в аренду, в неравное положение по сравнению с ФГУП «Орловское» Россельхозакадемии.

Определением о назначении дела к рассмотрению от 29.11.2013 у Ответчика и заинтересованных лиц по делу была запрошена информация, необходимая для рассмотрения дела по существу. Рассмотрение дела было назначено на 25.12.2013.

25.12.2013 Комиссией объявлен перерыв в рассмотрении дела до 09.01.2014.

09.01.2014 определением рассмотрение дела отложено на 26.02.2014 в целях направления изучения позиции по письму Минэкономразвития России от 17.08.2010 № 14572-АЛ/Д08 и получения разъяснений, в том числе о соответствии этого письма действующему законодательству, от органов власти Российской Федерации (ФАС России, Минэкономразвития России) которые обладают соответствующими полномочиями, связанными с применением земельного и антимонопольного законодательства.

26.02.2014 и 18.03.2014 Комиссией откладывалось рассмотрение дела в связи с тем, что Управлением не были получены разъяснения согласно определению от 09.01.2014; 29.02.2014 Комиссия определением продлила срок рассмотрения дела; дело было назначено к рассмотрению на 17.04.2014.

17.04.2014 Комиссией для получения дополнительной информации дело отложено на 29.04.2014.

29.04.2014 Комиссия, заслушав пояснения Ответчика, заинтересованных лиц по делу, изучив письменные пояснения Ответчика, заинтересованных лиц, материалы и документы, имеющиеся в деле, пришла к следующим выводам:

1. Федеральное государственное унитарное предприятие «Орловское» Россельхозакадемии (далее – ФГУП «Орловское») согласно Уставу, утвержденному постановлением Президиума Россельхозакадемии от 28.12.2009 (протокол № 14) и зарегистрированному в установленном порядке 08.02.2010, является правопреемником Орловского научно-исследовательского института сельского хозяйства (далее – Орловский НИИСХ), созданного в соответствии с постановлением Госагропрома СССР от 12.10.1987 № 58 и приказом Отделения ВАСХНИЛ по Нечерноземной зоне РСФСР от 06.01.1988 № 1 и переданного в ведение Россельхозакадемии на основании указа Президента Российской Федерации от 30.01.1992 № 84 «О Российской академии сельскохозяйственных наук».

В период 1988 – 2010 годы Орловский НИИСХ преобразован в ГФУП ОПХ «Орловское» ВНИИ ЗБК (постановление Главы администрации Орловского района Орловской области от 24.08.1999 № 689), а затем переименован согласно приказу Россельхозакадемии от 10.07.2003 № 67 - в Организацию научного обслуживания (ОНО)

ОПХ «Орловское» ГНУ ВНИИ ЗБК, а согласно приказу Россельхозакадемии от 08.02.2010 № 7 – в ФГУП «Орловское» Россельхозакадемии.

На основании договора № П-21-7 от **21.08.2000** Россельхозакадемия передала ФГУП ОПХ «Орловское» ВНИИ ЗБК **на праве хозяйственного ведения объекты недвижимого имущества** (различные строения, сооружения), **находящиеся в собственности Российской Федерации**, владение, пользование и распоряжение которыми согласно условиям договора должно осуществляться в соответствии с назначением имущества, целями деятельности ФГУП ОПХ «Орловское» ВНИИ ЗБК (переименованного в дальнейшем в ФГУП «Орловское»), а также его Уставом. Объекты недвижимого имущества, закрепленные за ФГУП ОПХ «Орловское» ВНИИ ЗБК на праве хозяйственного ведения, внесены в Реестр федерального имущества, присвоен 27.12.1999 реестровый номер 05700336 (Свидетельство о внесении в Реестр федерального имущества № 022328).

Согласно пункту 2 Устава ФГУП «Орловское» является опытно-производственной (экспериментальной) базой Государственного научного учреждения Всероссийского научно-исследовательского института зернобобовых и крупяных культур Россельхозакадемии (далее – ГНУ ВНИИ ЗБК). А согласно пункту 10 Устава основными **целями деятельности** Предприятия являются **обеспечение необходимых условий для проведения научных исследований**, осуществление первичной проверки результатов научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ и другой научно-технической продукции института на стадиях экспериментального промышленного производства, внедрение достижений науки и передового опыта.

2. В соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, вопросы управления федеральным имуществом находятся в ведении Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), являющегося федеральным органом исполнительной власти.

Согласно пункту 4 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Орловской области, утвержденного приказом Росимущества от 27.02.2009 № 49, ТУ Росимущества в Орловской области осуществляет полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий и иного федерального имущества, расположенного на территории субъекта Российской Федерации, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам. При этом отдельные действия по управлению федеральным имуществом ТУ Росимущества в Орловской области осуществляет непосредственно **по поручению** Росимущества, так, согласно подпункту «е» пункта 4.8 этого же приказа – **представляет** в установленном порядке **земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное бессрочное пользование.**

3. Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 27.03.2007 серия 57АА № 494414 земельный участок, площадью 20 867 159 кв. м, кадастровый номер 57:10:0000000:177, местоположение: Орловский р-н, с/п Сабуровское, п. Добрый, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, относится к землям федерального назначения. Право собственности Российской Федерации на Участок зарегистрировано 27.03.2007, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.03.2007 сделана запись регистрации № 57-57-01/025/2007-280.

05.09.2007 ТУ Росимущества в Орловской области распоряжением № 269-р предоставило ГНУ ВНИИ ЗБК Участок в **постоянное (бессрочное) пользование**; право

постоянного (бессрочного) пользования было зарегистрировано 02.11.2007, свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007 серия 57 АА № 563131, вид права: постоянное (бессрочное) пользование, объект права: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Однако фактически Участок находился **в пользовании ФГУП «Орловское»** с момента его создания и использовался в уставных целях. Так, в период с 1992 года до 2002 года Участок находился в пользовании Орловского НИИСХ согласно свидетельству о праве пользования землей от 28.01.1992 № 11108, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177. Постановлением Главы администрации Орловского района Орловской области от 12.08.2002 № 364 Участок от Орловского НИИСХ в связи с его реорганизацией был передан ВНИИ ЗБК.

Необходимо отметить, что начиная с 2000 года (регистрация указана в пункте 1 настоящего решения) в состав земель сельскохозяйственного назначения Участка входят не только сельскохозяйственные угодья, пашня, а также земли, занятые объектами недвижимого имущества (строениями, сооружениями, находящимися на Участке), используемого в уставных целях для сельскохозяйственного производства ФГУП «Орловское».

4. В целях упорядочения вопросов пользования Участком, являющимся федеральной собственностью, Росимуществом и Россельхозакадемией был проведен ряд мероприятий.

08.07. 2009 Президиум Россельхозакадемии на своем заседании (протокол № 8 от 08.07.2009) принял решение на основании предложения ГНУ ВНИИ ЗБК о **переоформлении Участка** из землепользования ГНУ ВНИИ ЗБК в землепользование ОНО ОПХ Орловское ГНУ ВНИИ ЗБК (в 2010 году переименовано в **ФГУП «Орловское»**).

17.08.2010 Минэкономразвития России направило в адрес Россельхозакадемии письмо № 14572-АЛ/Д08, в котором указало, что «Правительство Российской Федерации наделило Росимущество полномочиями по предоставлению земельных участков органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), государственному унитарному предприятию, а также государственному учреждению, другой некоммерческой организации, созданными органами государственной власти Российской Федерации (пункт 5.37.1 постановления Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом»). При этом **предоставление земельных участков федеральным организациям, в том числе организациям Россельхозакадемии, на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды осуществляется без проведения торгов при условии предоставления обоснований использования таких земельных участков.»**

02.09.2010 Россельхозакадемия в адрес научных учреждений, в том числе федеральных унитарных предприятий, направило письмо № 01-29-13/289, в котором указало, что согласно разъяснениям Минэкономразвития России от 17.08.2010 № 14572-АЛ/Д08 «при перераспределении земельных участков **между подведомственными организациями Россельхозакадемии** одновременно с согласованием заявителя правообладателя об отказе от прав на земельный участок учреждения Россельхозакадемии вправе направить в Росимущество ходатайство о закреплении такого участка **за иной подведомственной организацией без проведения торгов** при наличии согласия последней на предоставление указанного земельного участка».

Таким образом, органы, обладающие полномочиями в сфере управления федеральным имуществом приняли решение о возможности перераспределения земельных участков без торгов в рамках одного ведомства – Россельхозакадемии. То есть не смотря на то, что Участок де-юре находился в пользовании ГНУ ВНИИ ЗБК, де-

факто использовался другой структурной единицей Россельхозакадемии - ФГУП «Орловское», имеющем на Участке недвижимое имущество для сельскохозяйственного производства (например: ток, сушилка, ангар, площадка для хранения техники, нефтебаза).

5. 11.07.2012 Президиум Россельхозакадемии на своем заседании (протокол № 7 от 11.07.2012) согласился с предложением ГНУ ВНИИ ЗБК об отказе от принадлежащего ему права постоянного (бессрочного) пользования Участком.

26.09.2012 ФГУП «Орловское» направило в ТУ Росимущества в Орловской области заявление о передаче ему Участка в аренду.

В рамках исполнения поручения Росимущества от 06.09.2012 № ПП-10/37122 о проведении работы по прекращению права постоянного (бессрочного) пользования ГНУ ВНИИ ЗБК на Участок ТУ Росимущества в Орловской области письмом от 30.10.2012 № 485-РИ сообщило Росимуществу о том, что на Участке находятся объекты недвижимого имущества, закрепленные за ФГУП «Орловское» на праве хозяйственного ведения, и Участок полностью используются ФГУП «Орловское» **в хозяйственной деятельности**.

Росимущество, рассмотрев указанное обращение № 485-РИ, дало поручение ТУ Росимущества в Орловской области: после прекращения права постоянного (бессрочного) пользования ГНУ ВНИИ ЗБК на Участок представить **в Росимущество обоснование возможности предоставления Участка ФГУП «Орловское»**.

ТУ Росимущества в Орловской области распоряжением от 12.11.2012 № 103-р на основании поручения Росимущества от 06.09.2012 № ПП-10/37122 прекратило право постоянного (бессрочного) пользования ГНУ ВНИИ ЗБК на Участок.

18.12.2012 комиссия ТУ Росимущества в Орловской области в присутствии директора ФГУП «Орловское» произвела осмотр Участка, по результатам которого был составлен акт от 18.12.2012 (далее - Акт). Согласно Акту Участок **используется ФГУП «Орловское» в соответствии со структурой посевных площадей для достижения уставных целей**, на участке находятся объекты недвижимого имущества, учтенные в реестре федерального имущества и закрепленные за ФГУП «Орловское» на праве хозяйственного ведения, правоупотребление Участком не оформлено.

Собранные материалы ТУ Росимущества в Орловской области направило в Росимущество письмом от 27.02.2013 № 1/163 для рассмотрения вопроса о дальнейшем использовании Участка **в соответствии с его назначением**. В письме указано, что на Участке находятся объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Орловское», а также, что в ходе осмотра Участка установлено, что участок полностью используется ФГУП «Орловское» в хозяйственной деятельности. **ТУ Росимущества в Орловской области предложило варианты** предоставления Участка:

или **весь** Участок передать в аренду ФГУП «Орловское»,

или же **разделить** Участок на земельный участок под объектами недвижимого имущества и сельскохозяйственные угодья (о действиях по разделу Участка говорится в письме ФАС России от 20.03.2014 № АЦ/10290/14).

Росимущество письмом от 24.05.2013 № ПП-10/23070 с учетом позиции Россельхозакадемии от 19.04.2013 № 05-12-10/35, протокола заседания президиума Россельхозакадемии от 11.07.2012 № 7 и в соответствии с разъяснениями Минэкономразвития России от 17.08.2010 № 14572-АЛ/Д08 поручило ТУ Росимущества в Орловской области предоставить **Участок** ФГУП «Орловское» на праве аренды, то есть **без проведения торгов**, а вариант раздела Участка, предложенный ТУ Росимущества в Орловской области, Росимуществом поддержан не был.

ТУ Росимущества в Орловской области распоряжением от 16.09.2013 № 148-р предоставило ФГУП «Орловское» Участок в аренду для сельскохозяйственного использования в границах, указанных в кадастровом паспорте, на срок с 01.09.2013 по 31.12.2061. На основании распоряжения от 16.09.2013 № 148-р был заключен договор аренды от 20.09.2013 № 20-13 и произведена регистрация права аренды осуществлена

25.10.2013. Как в распоряжении от 16.09.2013 № 148-р, так и в договоре аренды от 20.09.2013 № 20-13 указано, что на Участке имеются объекты недвижимости, являющиеся федеральной собственностью и **закрепленные на праве хозяйственного ведения**, приведен их перечень.

Таким образом, ТУ Росимущества в Орловской области, предоставляя Участок в аренду ФГУП «Орловское» без проведения торгов, действовало в рамках своих полномочий, по поручению Росимущества, данного в соответствии с разъяснениями Минэкономразвития России от 17.08.2010 № 14572-АЛ/Д08.

С момента прекращения на участок права постоянного (бессрочного) пользования ГНУ ВНИИ ЗБК (12.11.2012) до момента принятия решения о передаче Участка в аренду ФГУП «Орловское» (16.09.2013) прошло девять месяцев, то есть в указанный период Участок де-юре был свободен от прав третьих лиц, а де-факто ФГУП «Орловское» осуществляло хозяйственную деятельность на нем.

Доводы Правительства Орловской области о неэффективном использовании Участка не подтвердились. Кроме того, Департамент сельского хозяйства Орловской области в письме от 28.04.2014 № 81/1584 указал, что не располагает сведениями о неэффективном использовании Участка ФГУП «Орловское».

6. В ТУ Росимущества в Орловской области обратилось ЗАО «АПК «Орловская Нива» письмами от 24.06.2013 (исх. № 358) и от 03.09.2013 (исх. № 472) о предоставлении Участка в аренду. Какое-либо упоминание о недвижимом имуществе, находящемся в хозяйственном ведении в ФГУП «Орловское», в обращении отсутствует. ТУ Росимущества письмами от 19.07.2013 (исх. № 1/5703), от 05.10.2013 (исх. № 971) отказало ЗАО «АПК «Орловская Нива» в связи с принятием решения о предоставлении Участка в аренду ФГУП «Орловское».

При этом ЗАО «АПК «Орловская Нива» фактически осуществляла деятельность на этом Участке, так согласно Структуре посевных площадей ФГУП «Орловское» на 2013 год ЗАО «АПК «Орловская Нива» использовала в 2013 году 698 га пашни.

7. В ходе рассмотрения дела установлено, что Участок сформирован в границах, указанных в кадастровом плане, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок, его использование соответствует целевому использованию земель сельскохозяйственного назначения.

В границах Участка находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Российской Федерации, закрепленные за ФГУП «Орловское» на праве хозяйственного ведения и используемые им для сельскохозяйственного производства. Нахождение таких объектов на землях сельскохозяйственного назначения соответствует Земельному кодексу Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Так, в соответствии с пунктом 2 части 77 ЗК РФ «**в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции**».

При этом материалами дела установлено, что для достижения уставных целей Участок и находящиеся на нем объекты недвижимости связаны между собой единым технологическим процессом по производству сельскохозяйственной продукции, в который задействованы земли всего Участка.

Статьей 1 ЗК РФ установлены основные принципы земельного законодательства. Согласно подпункту 5 указанной статьи ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является «**единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов**», согласно которому все прочно связанные с земельными участками

объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами».

Учитывая, что Правительство Орловской области в обращении от 18.10.2013 ссылается на статью 35 ЗК РФ, необходимо отметить, что на основании пункта 1 указанной статьи 35 при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В силу пункта 1 статьи 36 ЗК РФ юридические лица, имеющие **в хозяйственном ведении объекты недвижимого имущества**, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной собственности, имеют **исключительное право на приобретение права аренды** на них.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого соответствующим зданием, строением, сооружением.

В пункте 11 названного постановления разъяснено, что отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

С учетом того, что на Участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации, земельный участок, занимаемый этими объектами, включен в общую площадь Участка, переданного ФГУП «Орловское» в аренду, а также исходя из смысла указанных положений ЗК РФ и постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», земельный участок, расположенный под объектами недвижимости, принадлежащими одному лицу, не может быть передан в аренду другому лицу. Соответственно земельный участок, часть которого занимают объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за одним хозяйствующим субъектом, не может быть передан в аренду другому хозяйствующему субъекту.

Использование ФГУП «Орловское» указанного выше недвижимого имущества без земель, на которых выращивается сельскохозяйственная продукция (которую невозможно без зданий, строений, сооружений использовать для производства, хранить, первично перерабатывать) не имеет смысла, и может привести к ликвидации ФГУП «Орловское», тогда как распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 2591-р в перечень организаций, подведомственных Федеральному агентству научных организаций (ФАНО России), включено ФГУП «Орловское» под номером 74, что свидетельствует о том, что ФГУП «Орловское», осуществляя свою деятельность в соответствии с Уставом, является предприятием относящимся к организациям, подведомственных Россельхозакадемии, у которого в 1992 – 2013 годы Участок был в пользовании.

Из изложенного следует, что ФГУП «Орловское» имело право на предоставление ему Участка в аренду без торгов, поскольку находящиеся на нем объекты недвижимости были закреплены за ним на праве хозяйственного ведения и, кроме того, пользовалось землями Участка продолжительный период времени, что согласуется с позицией

Минэкономразвития России, изложенной в письме от 19.03.2014 (исх. № ДО84-500). Соответственно действия ТУ Росимущества по предоставлению участка в аренду на основании распоряжения ТУ Росимущества в Орловской области от 12.11.2012 № 103-р без проведения торгов не содержат признаков нарушения земельного законодательства.

Таким образом, анализ приведенных правовых норм опроверг доводы Правительства Орловской области о том, что наличие на Участке объектов недвижимости не являются основанием отказа от публичных процедур, со ссылкой на пункт 2 статьи 35 ЗК РФ, согласно которому предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для использования, определяются в соответствии с положениями пункта 3 статьи 33 ЗК РФ.

Вопрос же о разделении Участка на земельный участок под объектами недвижимости и участок под сельскохозяйственные угодья, свободные от прав третьих лиц, в целях дальнейшего выставления последнего на торги находится в ведении только собственника. Данный вопрос Росимуществом рассматривался. Росимуществом как государственным органом, выполняющим функции по управлению федеральным имуществом, было принято решение о предоставлении Участка в полном объеме ФГУП «Орловское». Одними из оснований такого решения явились позиция Россельхозакадемии, а также материалы, представленные ТУ Росимущества письмом от 27.02.2013 № 1/163, согласно которым Участок полностью используется ФГУП «Орловское» в хозяйственной деятельности.

В ходе рассмотрения дела было представлено письмо ФАС России от 20.03.2014 (исх. АЦ/10290/14), согласно которому при наличии двух и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах.

Однако на момент обращения в ФАС России Управление исходило из того, что ЗАО «АПК «Орловская Нива» при обращениях 24.06.2013 и 03.09.2013 в ТУ Росимущества в Орловской области о передаче Участка в аренду не знало о том, что на Участке имелись объекты недвижимости, находящиеся в собственности Российской Федерации и закрепленные на праве хозяйственного ведения за ФГУП «Орловское», что следует и из обращений, и из пояснений, данных при рассмотрении дела, и из письменных пояснений от 28.04.2014 (исх. № 43/ОП). При этом ЗАО «АПК «Орловская Нива» намеревалось взять в аренду только земельный участок, свободный от обременения правами третьих лиц.

Комиссия считает, что право на заключение договора аренды Участка без обременения имуществом ФГУП «Орловское» не подлежало выставлению на торги, что соотносится с мнением ФАС России.

В соответствии с пунктами 2 и 8 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, требований к товарам или к хозяйствующим субъектам; создание дискриминационных условий.

Материалами дела установлено, что ТУ Росимущества в Орловской области, передав в аренду Участок ФГУП «Орловское» без проведения торгов, действовало в рамках закона, при этом права иных хозяйствующих субъектов (ЗАО «АПК «Орловская Нива») нарушены не были, так как этот хозяйствующий субъект не предполагал обременения участка, а собственник не намеревался сдавать в аренду участок без

имущества, и иные хозяйствующие субъекты не были поставлены в дискриминационное положение.

Таким образом, в действиях Территориального управления Росимущества в Орловской области нарушение пунктов 2 и 8 части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ отсутствует.

Руководствуясь частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 381-13/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Территориальным управлением Росимущества в Орловской области пунктов 2 и 8 части 1 статьи 15 Закон «О защите конкуренции».

2. Проинформировать ФАНО России о результатах рассмотрения дела.

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

Председатель Комиссии

И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии

С.А. Бочков

А.И.Ситко