ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

**Управление по борьбе с картелями**

г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 11 тел. (499) 755-23-23

**КРАТКИЙ ОТЧЁТ**

**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**

**от «03» июля 2018 г.**

Начальник отдела расследований

на товарных рынках

Управления по борьбе с картелями М.М. Нестеренко

Исп. Кирюхина Е.В.

**Москва, 2018**

**Оглавление**

[**1. Общие положения**](#_Toc509929527) 3-8

[***1.1.******Основание и цель исследования***](#_Toc509929528) 3-4

[***1.2.*** ***Общая информация об исследуемых обстоятельствах***](#_Toc509929529) 4-8

[**2. Источники исходной информации**](#_Toc509929530) 9

[**3.** **Определение временного интервала исследования товарного рынка**](#_Toc509929531) 9

[**4. Определение продуктовых границ товарного рынка** 9-](#_Toc509929532)11

[**5. Определение географических границ товарного рынка**](#_Toc509929533) 11

[**6. Общие выводы**](#_Toc509929534) 12

## 1. Общие положения

## ***1.1.******Основание и цель исследования***

Целью настоящего исследования является анализ состояния конкурентной среды на рынке аренды (субаренды) земельных участков c кадастровыми номерами: 31:03:000000:4288; 31:03:000000:4251; 31:07:000000:290; 31:07:000000:283, принадлежащими на праве общей долевой собственности Белгородской области и ряду физических лиц: < >, а также на рынке аренды (субаренды) земельного участка с кадастровым номером 31:03:000000:3912, принадлежащего на праве собственности Губкинскому городскому округу Белгородской области.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объёме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Анализ состояния конкуренции проведён в целях полного, объективного и всестороннего рассмотрения дела № 1-16-24/00-22-18 о нарушении антимонопольного законодательства, возбуждённого по признакам нарушения Администрацией губернатора Белгородской области, Администрацией Губкинского городского округа, Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области, акционерным обществом «Белгородский земельный фонд», обществом с ограниченной ответственностью «Ямская степь», обществом с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Красненская» части 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении между ними соглашений, которые привели к ограничению конкуренции на рынке аренды (субаренды) земельных участков.

Согласно пункту 10.8 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 16, анализ состояния конкуренции включает:

а)  определение временного интервала исследования товарного рынка;

б)  определение продуктовых границ товарного рынка;

в) определение географических границ товарного рынка.

Анализ состояния конкурентной среды осуществлён в соответствии со следующими нормативными актами:

– Законом о защите конкуренции;

– Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

– Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

– Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утверждённым Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее – Порядок).

## 1.2. Общая информация об исследуемых обстоятельствах

В ходе исследования материалов, имеющихся в деле № 1-16-24/00-22-18 установлено:

- с 2009 года Белгородской области на праве собственности принадлежали земельные участки сельскохозяйственного назначения 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»[[1]](#footnote-1);

- 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»[[2]](#footnote-2);

- 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»[[3]](#footnote-3);

- 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»[[4]](#footnote-4).

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, расположенный: 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 с кадастровым номером 31:07:0000000:283 общей площадью 188,14 га, расположенный: Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»[[5]](#footnote-5);

- 10.04.2015 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок < > с кадастровым номером 31:07:0108002:20 площадью 4,31 га, расположенный: 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, расположенный: 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 с кадастровым номером 31:07:0000000:290 общей площадью 2942,2 га, расположенный: Российская Федерация, Белгородская область, Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»[[6]](#footnote-6);

- 08.04.2016 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок < > с кадастровым номером 31:03:1814001:54 площадью 6,2 га, расположенный: 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 с кадастровым номером 31:03:0000000:4251 общей площадью 111,6 га, расположенный: Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь»[[7]](#footnote-7);

- 25.07.2016 на основании решения (соглашения) об объединении земельных участков – земельный участок < > с кадастровым номером 31:03:0000000:4263 площадью 5,56 га, расположенный: 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 с кадастровым номером 31:03:0000000:4288 общей площадью 600,48 га, расположенный: Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Мичуринец»[[8]](#footnote-8).

Объединенные земельные участки, указанные выше, 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, дополнительного соглашения от 01.03.2016 сроком на 10 лет передан в аренду АО «Белгородский земельный фонд» земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:290;

1.1. На основании договора субаренды земельного участка от 14.10.2015 № КН-40ДД/С земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:290 передан в субаренду сроком на 2 года ООО «Агрофирма «Красненская»;

2. На основании договора аренды земельного участка от 24.09.2015   
№ КН-39ДД, дополнительного соглашения от 01.03.2016 сроком на 10 лет передан в аренду АО «Белгородский земельный фонд» земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:283;

2.1. На основании договора субаренды земельного участка от 14.10.2015 № КН-39ДД/С земельный участок с кадастровым номером 31:07:0000000:283 передан в субаренду сроком на 2 года ООО «Агрофирма «Красненская»;

3. На основании договора аренды земельного участка от 03.05.2016   
№ ГУ-80ДД сроком на 10 лет передан в аренду ООО «Ямская степь» земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:4251;

4. На основании договора аренды земельного участка от 10.08.2016 № ГУ-81ДД сроком на 10 лет передан в аренду ООО «Ямская степь» земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:4288.

Помимо этого, на основании договора аренды земельного участка от 14.12.2015 № 101 земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:3912 площадью 241,8 га, расположенный: Российская Федерация, Белгородская область, Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь», принадлежащий на праве собственности Губкинскому городскому округу Белгородской области, был передан на основании статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации крестьянскому (фермерскому) хозяйству < >. Далее данный земельный участок был переуступлен < > в рамках договора уступки права аренды земельного участка от 29.12.2015 в пользу ООО «Ямская степь», без проведения торгов.

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

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

## **2. Источники исходной информации**

В целях анализа состояния конкуренции на торгах в качестве исходной информации использованы:

– материалы дела № 1-16-24/00-24-18 о нарушении антимонопольного законодательства;

– сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 3. Определение временного интервала исследования товарного рынка

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Согласно пункту 2.2 Порядка в случае, если исследование ограничивается изучением характеристик рассматриваемого товарного рынка, которые сложились до момента проведения исследования, то проводится ретроспективный анализ состояния конкуренции на товарном рынке.

Установлено, что объединение земельных участков осуществлялось в период с 01.12.2014 по 25.07.2016, а последующая их передача в аренду (субаренду) в период с 24.09.2015 по 10.08.2016, то есть до момента проведения настоящего анализа, таким образом, следует применить ретроспективный анализ определения временного интервала.

Ввиду изложенного, временной интервал исследования будет определён периодом с 01.12.2014 по 10.08.2016.

## **4.** **Определение продуктовых границ товарного рынка**

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции товаром является объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок представляет собой сферу обращения товара (в том числе иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности, или целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность или целесообразность отсутствует за ее пределами.

Исходя из материалов дела № 1-16-24/00-24-18 о нарушении антимонопольного законодательства, за период с 01.12.2014 по 25.07.2016 путем объединения земельных участков, принадлежащих Белгородской области и физическим лицам было образовано 4 земельных участка с кадастровыми номерами: 31:03:0000000:4288; 31:03:0000000:4251; 31:07:0000000:290; 31:07:0000000:283, которые в последующем были переданы в аренду (субаренду) без проведения торгов, а также передан земельный участок с кадастровым номером 31:03:0000000:3912 в аренду без проведения торгов через уступку прав крестьянским (фермерским) хозяйством.

Таким образом, продуктовые границы товарного рынка в целях настоящего исследования 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.

## **5. Определение географических границ товарного рынка**

В соответствии с Порядком географические границы товарного рынка определяются как границы территории, на которой приобретатель (покупатель) приобретает или имеет экономическую, техническую или иную возможность приобрести товар (услугу) и не имеет такой возможности за её пределами.

При составлении настоящего отчёта при определении географических границ товарного рынка принимались во внимание, в частности:

– границы территории, на которой осуществляют свои полномочия участвующие в соглашении федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации;

– границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты – участники рассматриваемого соглашения;

– границы территорий, на которых действуют хозяйствующие субъекты, на деятельность которых рассматриваемое соглашение оказало или могло оказать негативное влияние.

Поскольку географическим местоположением выше исследованных земельных участков являются территории Белгородской области, а именно: Красненский район, в границах ОАО «Новоуколовская Нива»; Губкинский район, в границах АОЗТ «Верный Путь»; Губкинский район, в границах АОЗТ «Мичуринец», то географическими границами товарного рынка в целях настоящего исследования определены границы субъекта Российской Федерации – Белгородская область.

## **6. Общие выводы**

По результатам исследования состояния конкуренции 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, установлено:

1) Временной интервал исследования определён периодом с 01.12.2014 по 10.08.2016.

2) Продуктовые границы определены как аренда (субаренда) земельных участков, принадлежащих на праве долевой собственности Белгородской области и ряду физических лиц, принадлежащих на праве собственности Губкинскому городскому округу Белгородской области.

3) Географические границы рынка определены как границы субъекта Российской Федерации – Белгородская область.

Таким образом анализ проведен в объеме, необходимом для полного, всестороннего и объективного рассмотрения дела № 1-16-24/00-22-18 и принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6584, № 31/001/106/2016-6585, № 31/001/106/2016-6586, № 31/001/106/2016-6587 [↑](#footnote-ref-1)
2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6591 [↑](#footnote-ref-2)
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6589 [↑](#footnote-ref-3)
4. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6580, № 31/001/106/2016-6581 [↑](#footnote-ref-4)
5. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6590 [↑](#footnote-ref-5)
6. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6588 [↑](#footnote-ref-6)
7. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 22.11.2016 № 31/001/106/2016-6592 [↑](#footnote-ref-7)
8. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.11.2016 № 90-29393322 [↑](#footnote-ref-8)