УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу 02/08-47-2018

Резолютивная часть решения объявлена 21.06.2018г. г.Курск

Решение в полном объёме изготовлено 22.06.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства РФ, рассмотрев дело №02/08-47-2018, возбужденное по признакам нарушения п.2 ч.1 ст.15 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ со стороны Комитета по управлению имуществом Курской области, в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом Курской области (по доверенности) Н., Ш., представителя заявителя ООО «Премьера-1» (по доверенности) П.,

УСТАНОВИЛА:

По результатам проведенных Комитетом по управлению имуществом Курской области (далее также – Комитет) торгов на право заключения договора аренды земельного участка площадью 59861 кв.м. с кадастровым номером 46:29:103003:123, расположенного по адресу: г.Курск, ул.Бойцов 9-й Дивизии, с видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, между Комитетом и ООО «Технологии Инвестиции Развитие» был заключен договор аренды указанного земельного участка сроком до 05.12.2017г. На основании проекта планировки территории вышеуказанного земельного участка, утвержденного Постановлением администрации г.Курска от 25.06.2013г. №1948, был осуществлен раздел земельного участка с кадастровым номером 46:29:103003:123 на 6 земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, в отношении которых 17.01.2014г. Комитетом по управлению имуществом Курской области с ООО «Технологии Инвестиции Развитие» были заключены договоры аренды №№4712-13ю – 4717-13ю сроком до 05.12.2017г.

ООО «Премьера-1» в соответствии с договорами переуступки прав и обязанностей по указанным договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории г.Курска №№1,2 от 24.12.2015г. являлось арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, расположенных в районе ул.Бойцов 9-й Дивизии г.Курска.

На основании постановления Администрации г.Курска Курской области от 01.09.2017г. №2298 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства в границах земельного участка в районе ул.Бойцов 9-й Дивизии г.Курска», принятого по заявлению ООО «Премьера-1» в целях реализации разработанного данным

хозяйствующим субъектом проекта комплексного освоения территории, а также решения Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.11.2017г. №01-19/2463, из арендованных ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535, 46:29:103003:1536, 46:29:103003:1537, 46:29:103003:1538, 46:29:103003:1539, 46:29:103003:1540 путем перераспределения были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993, 46:29:103003:1994, 46:29:103003:1995, 46:29:103003:1996, 46:29:103003:1997, 46:29:103003:1998, 46:29:103003:1999, 46:29:103003:2000, 46:29:103003:2001, 46:29:103003:2002, 46:29:103003:2003, 46:29:103003:2004, 46:29:103003:2005, 46:29:103003:2006.

Статьей 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка государственной собственности заключается на торгах за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи. Подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ прямо предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка.

22.12.2017г. ООО «Премьера-1» обратилось в Комитет по управлению имуществом Курской области с заявлением (исх.№11) о заключении договоров аренды вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 без проведения торгов в соответствии с п/п 5 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ как лицо, арендовавшее земельные участки, из которых были образованы земельные участки, испрашиваемые им в аренду.

Письмом от 12.01.2018г. №11.2-01-20/126 Комитет отказал ООО «Премьера-1» в заключении договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 без проведения торгов в связи с тем, что на момент обращения с указанным заявлением ООО «Премьера-1» не являлось арендатором исходных земельных участков в связи с окончанием срока действия договоров аренды.

По результатам рассмотрения жалобы ООО «Премьера-1» на действия органа исполнительной власти - Комитета по управлению имуществом Курской области при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства – заключении договоров аренды земельных участков для комплексного освоения территории, Курским УФАС России вынесено решение по делу №02-08-11-2018, которым отказ Комитета в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, выраженный в письме от 12.01.2018г. исх.№11.2-01-20/126, признан не соответствующим порядку, установленному ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ. На основании данного решения Комитету по управлению имуществом Курской области было выдано предписание по делу №02-08-11-2018 об отзыве указанного письма и повторном рассмотрении заявления ООО «Премьера-1» в порядке, определенном п.5 ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

Как следует из документированной информации, представленной заявителем (вх. №1193 от 20.03.2018г.), а также представленной Комитетом по управлению

имуществом Курской области во исполнение предписания Курского УФАС России (вх.№1014 от 12.03.2018г.), по результатам повторного рассмотрения вышеуказанного заявления ООО «Премьера-1» Комитетом по управлению имуществом Курской области повторно отказано ООО «Премьера-1» в предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в аренду в целях комплексного освоения территории со ссылкой на п/п5 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ в обоснование принятого решения.

При этом, Комитетом указано, что согласно п/п 5 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, из чего следует, что ООО «Премьера-1» имело право на предоставление земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 на срок до 05.12.2017г., т.е. до завершения срока действия договоров аренды в отношении «исходных» земельных участков.

В соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка государственной собственности заключается на торгах за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи. Подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка.

Учитывая, что земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 с целевым использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства», испрашиваемые в аренду заявителем ООО «Премьера-1», образованы из земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540 с целевым использованием «для комплексного освоения в целях жилищного строительства», предоставленных для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства ООО «Премьера-1» по договорам аренды №№4712-13ю - 4717-13ю на основании договоров переуступки прав №1, №2 от 24.12.2015г., ООО «Премьера-1» является субъектом, имеющим право на заключение договора аренды в отношении вновь образованных земельных участков без проведения торгов в соответствии с п/п 5 п.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ.

П/п 5 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, на который Комитет по управлению имуществом Курской области в письме от 06.03.2018г. №11.2-01-20/2653 ссылается в обоснование отказа в заключении договоров аренды испрашиваемых земельных участков ООО «Премьера-1», предусматривает, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, данная правовая норма не регулирует правоотношения сторон при предоставлении в аренду земельных участков, образованных из земельных участков, предоставленных юридическим лицам для комплексного освоения территории, что имеет место в рассматриваемом случае, указанном в заявлении ООО «Премьера-1».

Сроки, на которые заключается договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории, установлены п/п 4 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

При таких обстоятельствах, отказ Комитета по управлению имуществом Курской области в предоставлении в аренду испрашиваемых в заявлении от 22.12.2017г. №11 земельных участков для комплексного освоения территории ООО «Премьера-1», ранее (до перераспределения земельных участков решением Комитета от 07.11.2017г.) арендовавшему в целях комплексного освоения земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, из которых образованы в результате перераспределения новые земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, не основан на нормах действующего земельного законодательства и создает заявителю необоснованные препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности на рынке жилищного строительства г.Курска.

Доводы Ответчика о том, что в настоящее время земельным законодательством изменен порядок заключения договоров о предоставлении земельных участков в целях комплексного освоения территории (вместо одного договора аренды земельных участков в соответствующих целях согласно ст. 39.8 ЗК РФ заключаются два договора: комплексного освоения территории и аренды земельного участка) не влияют на квалификацию действий Комитета, поскольку целевое назначение «исходных» и испрашиваемых в аренду Заявителем земельных участков является идентичным (согласно представленных Комитетом выписок из Единого государственного реестра недвижимости, разрешенным видом использования исходных и вновь образованных земельных участков является комплексное освоение в целях жилищного строительства), «исходные» земельные участки находились в аренде у Заявителя на дату их перераспределения, предоставление ему образованных из «исходных» земельных участков новых земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 соответствует целям перераспределения соответствующих земельных участков для реализации представленного Заявителем в Администрацию г.Курска проекта межевания, основанного на проекте комплексной застройки данной территории ООО «Премьера-1».

Как следует из документов, представленных лицами, участвующими в деле, вид разрешенного использования исходных земельных участков «для комплексного освоения в целях жилищного строительства» по своей сути (исходя из фактически планируемых к строительству объектов жилой застройки и сопутствующей инфраструктуры) идентичен виду разрешенного использования испрашиваемых Заявителем земельных участков «комплексное освоение в целях жилищного

строительства» и соответствует проекту планировки территории, утвержденному Администрацией города Курска, в связи с чем указанное Комитетом несоответствие имеет формальный характер и не влияет на параметры застройки соответствующей территории, предполагающие возведение объектов жилищного строительства и сопутствующей инфраструктуры.

Материалами дела установлено, что перераспределение земельных участков на рассматриваемой территории было произведено в соответствии с проектом комплексного освоения территории, представленным в Администрацию города Курска ООО «Премьера-1» как арендатором исходных земельных участков. Заявителем, как следует из представленных им документов и сведений, в период действия договоров аренды исходных земельных участков были произведены мероприятия, направленные на реализацию проекта комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (инженерно-геологические, инженерно-экологические исследования, корректировка проекта застройки, кадастровые работы по формированию земельных участков с учетом корректировки проекта застройки, разработка проектной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий), в связи с чем понесены существенные затраты. При таких обстоятельствах, обжалуемые им действия Комитета по управлению имуществом Курской области ущемляют права и законные интересы ООО «Премьера-1» и лишают его в отсутствие правовых оснований, установленных Земельным кодексом РФ, возможности осуществлять предпринимательскую деятельность по комплексному освоению спорных земельных участков в целях строительства предусмотренных проектом объектов.

Пунктом 2 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о совершении Комитетом по управлению имуществом Курской области действий, создающих не основанные на законе (нормах п/п 5 п.2 ст.39.6, п/п 4 п.8 ст.39.8, ст.39.17 Земельного кодекса РФ) препятствия осуществлению предпринимательской деятельности заявителя ООО «Премьера-1» на рынке жилищного строительства в городе Курске в результате отказа в предоставлении в аренду испрашиваемых заявителем для комплексного освоения территории земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 письмом от 06.03.2018г. №11.2-01-20/2653 по указанным в нем причинам, что квалифицируется как нарушение требований п.2 ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ.

На основании вышеизложенного, по результатам полного и всестороннего исследования материалов дела, руководствуясь ст.15, ст.23, ст. 49, ст.50 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом Курской области нарушившим п.2 ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ путем не основанного на законе отказа в предоставлении в аренду ООО «Премьера-1» земельных

участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 для комплексного освоения территории, выраженного в письме от 06.03.2018г. №11.2-01-20/2653, что создает необоснованные препятствия для деятельности данного хозяйствующего субъекта.

2. Выдать Комитету по управлению имуществом Курской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем отзыва письма от 06.03.2018г. №11.2-01-20/2653 об отказе в предоставлении в аренду ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 по причине истечения срока действия договоров аренды в отношении «исходных» земельных участков, предоставленных ООО «Премьера-1» в целях комплексного освоения территории.

В соответствии со ст.52 ФЗ «О защите конкуренции», решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа в течение одного месяца со дня его принятия - в случаях и в порядке, установленных ч.ч.4-14 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии подпись

Члены Комиссии подписи

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р Е Д П И С А Н И Е

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

Предписание оглашено 21 июня 2018 года г. Курск

Предписание в полном объеме изготовлено 22 июня 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства,

на основании своего решения по делу №02/08-47-2018 о нарушении Комитетом по управлению имуществом Курской области п.2 ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», возбужденному по заявлению ООО «Премьера-1», руководствуясь статьей 23, статьей 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом Курской области прекратить нарушение антимонопольного законодательства (п.2 ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции»), выразившееся в необоснованном препятствовании деятельности хозяйствующего субъекта ООО «Премьера-1» в результате не основанного на законе отказа в предоставлении в аренду в целях комплексного освоения территории земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, для чего в срок 10 рабочих дней с даты получения настоящего предписания отозвать письмо от 06.03.2018г. №11.2-01-20/2653 об отказе в предоставлении в аренду заявителю указанных земельных участков по основаниям, изложенным в данном письме.

2. Комитету по управлению имуществом Курской области представить документированную информацию об исполнении настоящего предписания в Курское УФАС России в течении трех рабочих дней с даты его исполнения.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на члена комиссии /.../.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии подпись

Члены Комиссии подписи