УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-11-2018

Резолютивная часть решения оглашена 09 февраля 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 13 февраля 2018 года.
г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения антимонопольных требований к торгам в составе:

– руководитель Курского УФАС России, председатель Комиссии;

– начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

– специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев дело №02-08-11-2018, возбужденное по жалобе ООО «Премьера-1» по признакам нарушения порядка предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов, установленного нормами Земельного кодекса РФ, органом исполнительной власти субъекта – Комитетом по управлению имуществом Курской области при заключении договоров аренды земельных участков 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 для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в присутствии представителей заявителя ООО «Премьера-1» (по доверенности) – Л.Е.В., П.Ю.В., представителей Комитета по управлению имуществом Курской области (по доверенности) – Ш.Д.Ю., Н.М.П.,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 25.01.2018г. поступила жалоба ООО «Премьера-1» на действия органа исполнительной власти субъекта РФ – Комитета по управлению имуществом Курской области при осуществлении процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства – заключении договоров аренды земельных участков 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 для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, противоречащие, по мнению подателя жалобы, порядку предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов, установленного нормами Земельного кодекса РФ, путем необоснованного отказа ООО «Премьера-1» в заключении договоров аренды указанных земельных участков без проведения торгов.

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Курским УФАС России установлено следующее.

По результатам проведенных Комитетом по управлению имуществом Курской области (далее – 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 по управлению имуществом Курской области 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 внесений 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» (далее - Постановление администрации г.Курска Курской области от 01.09.2017г. №2298), решения Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.11.2017г. №01-19/2463 из земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540 путем перераспределения были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006.

22.12.2017г. ООО «Премьера-1» обратилось в Комитет по управлению имуществом Курской области с заявлением 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.5 ч.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) как лицо, ранее арендовавшее земельные участки, из которых были образованы указанные земельные участки.

Письмом от 12.01.2018г. (исх.№11.2-01-20/126) Комитет по управлению имуществом Курской области 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.

В ходе рассмотрения дела представитель Комитета возражал против доводов, указанных в

жалобе ООО «Премьера-1» по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 02.02.2018г. (исх.№11.2-01-20/1233), от 07.02.2018г. (исх.№11.2-01-20/1500), пояснив, что на момент обращения ООО «Премьера-1» с заявлением о представлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, образованных из ранее арендованных заявителем земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, без проведения торгов, ООО «Премьера-1» не являлось арендатором исходных земельных участков в связи с окончанием 05.12.2017г. срока действия договоров аренды. В этой связи на основании п.1 ст.39.16 Земельного кодекса РФ Комитет по управлению имуществом Курской области письмом от 12.01.2018г. (исх.№11.2-01-20/126) отказал ООО «Премьера-1» в заключении договоров аренды вышеуказанных земельных участков.

Выслушав объяснения сторон, проанализировав имеющиеся материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части:
а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства;
б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.
Согласно части 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов Российской Федерации и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.
Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403 (далее – Исчерпывающий перечень).
Пунктом 3 Исчерпывающего перечня предусмотрена процедура заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства; пунктом 6 – заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах земельного участка, ранее предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета такого земельного участка.

Материалами дела установлено, что на основании Постановления администрации г.Курска Курской области от 01.09.2017г. №2298, решения Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.11.2017г. №01-19/2463 из земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540 путем перераспределения были образованы

земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006.

22.12.2017г. ООО «Премьера-1» обратилось в Комитет по управлению имуществом Курской области с заявлением 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.5 ч.2 ст.39.6 Земельного кодекса РФ как лицо, ранее арендовавшее земельные участки, из которых были образованы указанные земельные участки.

Письмом от 12.01.2018г. (исх.№11.2-01-20/126) Комитет по управлению имуществом Курской области 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 №№4712-13ю – 4717-13ю земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540.

Как следует из письменных пояснений Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.02.2018г. (исх.№11.2-01-20/1500), Комитетом было отказано ООО «Премьера-1» в заключении договоров земельных участков в соответствии с п.1 ч.4 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, согласно которой гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии, помимо прочего, условия о подаче этим гражданином или этим юридическим лицом заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды этого земельного участка.

Отказывая в заключении договоров аренды земельных участков с ООО «Премьера-1», Комитет по управлению имуществом Курской области исходил из того, что срок действия договоров аренды №№4712-13ю – 4717-13ю земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, из которых были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, истек 05.12.2017г., а ООО «Премьера-1» с вышеуказанным заявлением обратилось в Комитет 22.12.2017г., на момент обращения данное юридическое лицо не являлось арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540. В этой связи, как следует из письма Комитета от 12.01.2018г., на основании ч.1 ст.39.16 Земельного кодекса Комитетом было отказано ООО «Премьера-1» в заключении договоров аренды испрашиваемых заявителем земельных участков..

По мнению Комитета, ООО «Премьера-1» было вправе обратиться с заявление о предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 без проведения торгов в период с 14.11.2017, то есть со дня постановки данных земельных участков на кадастровый учет, до 05.12.2017г., то есть до истечения срока действия договоров аренды №№4712-13ю – 4717-13ю земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540.

Комиссия Курского УФАС России полагает, что применение Комитетом в изложенной правовой ситуации порядка, определенного чч.3, 4 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, предусмотренного для продления ранее заключенного договора аренды земельного участка на прежних условиях, является неверным в связи со следующим.

Согласно ч.3 ст.39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи

39.12 настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

В соответствии с п.1 ч.4 ст.39.6 ЗК РФ, гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии, помимо прочего, условия о подаче этим гражданином или этим юридическим лицом заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

Таким образом, вышеприведенные нормы закона, послужившие основанием для отклонения Комитетом заявления ООО «Премьера-1», закрепляют порядок заключения на новый срок **действующих** договоров аренды земельных участков с лицами, которым данные земельные участки были предоставлены без проведения торгов или в целях ведения садоводства или дачного хозяйства.

В соответствии с ч.1 ст.11.7 ЗК РФ при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Постановлением администрации г.Курска Курской области от 01.09.2017г. №2298, решением Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.11.2017г. №01-19/2463 из земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540 путем перераспределения были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, зарегистрированные Росреестром по Курской области 14.11.2017г.

Исходя из положений ч.1 ст.11.7 ЗК РФ, существование исходных земельных участков (кадастровые номера 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540), арендуемых ООО «Премьера-1» на основании договоров аренды №№4712-13ю – 4717-13ю, было прекращено со дня образования новых земельных участков (кадастровые номера 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006), то есть с 14.11.2017г.

Таким образом, в период с 14.11.2017г. по 05.12.2017г. договоры аренды от 17.01.2014г. №№4712-13ю – 4717-13ю не имели предмета, что подтверждается письменными пояснениями Комитета по управлению имуществом Курской области от 07.02.2018г. (исх.№11.2-01-20/1500).

Комитет по управлению имуществом Курской области в письме от 08.12.2017г. (исх.№11.2-01-20/17195) верно указывает на то, что «действующим законодательством не предусмотрено предоставление земельных участков, снятых с кадастрового учета и прекративших свое существование». Таким образом, применение в изложенной правовой ситуации положений ч.3,4 ст.39.6 ЗК РФ, закрепляющих порядок заключения новых договоров аренды в отношении ранее арендованных земельных участков невозможно по причине отсутствия предметов договоров аренды №№4712-13ю – 4717-13ю.

Учитывая, что земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540, из которых образованы земельные участки с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, прекратили свое существование 14.11.2017г., то есть со дня постановки на кадастровый учет новых земельных участков, передача прав на вновь образованные земельные участки ООО «Премьера-1», как арендатору «исходных» земельных участков, возможна только путем заключения договоров аренды, содержащих **новый** предмет, отличный от предмета, указанного в договорах аренды №№4712-13ю – 4717-13ю, в связи с чем применить положения ч.3,4 ст.39.6 ЗК РФ, требующие наличие действующего договора аренды ранее арендованного земельного участка, в данной ситуации невозможно.

Таким образом, отказ Комитета в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540 по основаниям, изложенным в письме от 12.01.2018г. (исх.№11.2-01-20/126), основан на нормах Земельного кодекса, которые в данной правовой ситуации не подлежат применению, так как регулируют иные правоотношения.

В то же время, ч.2 ст.39.6 ЗК РФ закреплен иной, отличный от вышеприведенного, порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, без проведения торгов.

Согласно п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта.

Согласно ч.4 ст.11.8 ЗК РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Указанные договоры аренды вновь образованных земельных участков не являются «новыми договорами» аренды относительно договоров аренды «исходных» земельных участков, из которых образованы эти земельные участки, поскольку предметом этих договоров являются иные, ранее не существовавшие объекты недвижимости.

Требование к оформлению заявления на предоставление без торгов земельного участка, находящегося в государственной собственности, а также к перечню прилагаемых к нему документов, установлен ст.39.17 ЗК РФ, среди которых также отсутствует требование о представлении действующего договора аренды земельного участка.

На основании изложенного, Комитетом по управлению имуществом Курской области при рассмотрении заявления ООО «Премьера-1» от 22.12.2017г. (вх.№11.2-01-12/15639) о предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 без проведения торгов, неверно применены положения Земельного кодекса РФ, вследствие чего к ООО «Премьера-1» предъявлены необоснованные требования о наличии непредусмотренных законом документов – действующих договоров аренды земельных участков, из которых образованы испрашиваемые заявителем земельные участки, что является нарушением порядка, установленного ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

На основании изложенного, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Премьера-1» обоснованной.

2. Признать отказ Комитета по управлению имуществом Курской области 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), не соответствующим порядку, установленному ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

3. В целях устранения допущенных нарушений порядка предоставления земельных участков, образованных из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, лицу, с которым были заключены договоры аренды таких земельных участков, выдать Комитету по управлению имуществом Курской области предписание об отзыве письма от 12.01.2018г. исх.№11.2-01-20/126 и рассмотрении заявления ООО «Премьера-1» от 22.12.2017г. (вх.№11.2-01-12/15639) о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в аренду без проведения торгов в соответствии с порядком, установленным п.5 ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р Е Д П И С А Н И Е

об отзыве письма от 12.01.2018г. исх.№11.2-01-20/126 и рассмотрении заявления ООО «Премьера-1» от 22.12.2017г.

Предписание объявлено 09 февраля 2018 года

Предписание изготовлено 13 февраля 2018 года
г.Курск

Комиссия Курского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушения процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства в составе:

- руководителя Курского УФАС России, председатель Комиссии,

Члены Комиссии:

– начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России,
- специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, статьей 18.1, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №02-08-11-2018 о нарушении Комитетом по управлению имуществом Курской области порядка предоставления земельных участков, образованных из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, лицу, с которым были заключены договоры аренды таких земельных участков, установленного п.5 ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. В целях устранения допущенных нарушений порядка предоставления земельных участков, образованных из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов, лицу, с которым были заключены договоры аренды таких земельных участков, Комитету по управлению имуществом Курской области совершить следующие действия:

1.1 в срок **не позднее трех рабочих дней** с даты получения настоящего предписания отозвать письмо от 12.01.2018г. исх.№11.2-01-20/126;

1.2 в течение **30 календарных дней** с даты получения настоящего предписания рассмотреть заявление ООО «Премьера-1» от 22.12.2017г. (вх.№11.2-01-12/15639) о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в аренду без проведения торгов в соответствии с порядком, установленным п.5 ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Курское УФАС России **не позднее трех рабочих дней** с даты их исполнения.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии – М.С.Е.

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

Члены Комиссии