

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

**ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ**

**по делу №02-09-109-2018 об административном правонарушении**

«04» октября 2018 года

г.Курск

Руководитель Курского УФАС России, рассмотрев протокол об административном правонарушении №02-09-109-2018 и материалы, связанные с нарушением Комитетом по управлению имуществом Курской области порядка осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, путем отказа в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в порядке, предусмотренном п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, и применения положений Земельного кодекса РФ, не относящихся к данной правовой ситуации, ответственность за которое установлена ч.1 ст.14.9.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, в присутствии представителя председателя Комитета по управлению имуществом Курской области М.П.Ю. (по доверенности) – Ш.Д.Ю., ведущего специалиста-эксперта Курского УФАС России М.С.Е.,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Премьера-1» в соответствии с договорами переуступки прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков №№4712-13ю – 4717-13ю, 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 внесенных 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 №№4712-13ю – 4717-13ю земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1535 - 46:29:103003:1540.

Решением Комиссии Курского УФАС России по делу №02-08-11-2018 установлено, 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.

Пунктом 6 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года №403 (далее - Исчерпывающий перечень), предусмотрена процедура заключения 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.

Возможность осуществления вышеобозначенной процедуры установлена п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, согласно которой 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.

Комитетом по управлению имуществом Курской области при рассмотрении заявления ООО «Премьера-1» о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 был применен порядок, определенный чч.3, 4 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, предусмотренный для продления ранее заключенного договора аренды земельного участка на прежних условиях.

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.

Процедура продления ранее заключенного договора аренды земельного участка на прежних условиях отлична от процедуры, указанной в п.6 Исчерпывающего перечня, и не включена в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, Комитетом по управлению имуществом Курской области нарушен порядок осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, путем отказа в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в порядке, предусмотренном п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, и применения положений Земельного кодекса РФ, не относящихся к данной правовой ситуации.

Действия (бездействие) должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, обжалование которых предусмотрено антимонопольным законодательством Российской Федерации и которые выражены в нарушении установленных сроков осуществления процедур либо в предъявлении требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч.1 ст.14.9.1 КоАП РФ.

В соответствии со статьей 37 ФЗ «О защите конкуренции» за нарушение антимонопольного законодательства органы государственной власти и местного самоуправления, их должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, в том числе административную.

В силу статьи 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно примечанию к статье 2.4 КоАП РФ под должностным лицом следует понимать лицо, постоянно, временно или в соответствии со специальными полномочиями осуществляющее функции представителя власти, то есть наделенное в установленном законе порядке распорядительными полномочиями в отношении лиц, не находящихся в служебной зависимости от него, а равно лицо, выполняющее организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в государственных органах, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных организациях.

М.П.Ю. занимает должность председателя Комитета по управлению имуществом Курской области на основании Распоряжения Губернатора Курской области №41-ргл от 27.01.2017г., уполномочен принимать решения, касающиеся текущей деятельности Комитета, в том числе обеспечивать соблюдение органом исполнительной власти субъекта РФ требований законодательства Российской Федерации.

Согласно п.5.1, 5.3, 5.4 Положения о Комитете по управлению имуществом Курской области, утвержденного постановлением Губернатора Курской области от 25.06.2007г.

№286, Комитет возглавляет председатель комитета, председатель комитета несет всю полноту ответственности за деятельность комитета в соответствии с действующим законодательством, осуществляет руководство комитетом на основе единоначалия, издает приказы и принимает решения по имущественным вопросам в пределах компетенции комитета, обязательные для исполнения всеми юридическими и физическими лицами.

Материалами дела установлено, что письмо Комитета по управлению имуществом Курской области от 12.01.2018г. (исх.№11.2-01-20/126), содержащее отказ ООО «Премьера-1» в предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в порядке, предусмотренном п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, было подписано М.П.Ю., который осуществлял руководство Комитетом и обязан был принять меры по соблюдению требований законодательства Российской Федерации, однако им были допущены нарушения норм действующего законодательства, что подтверждается материалами дела №02-08-11-2018.

Таким образом, в силу ч.2.4 КоАП РФ являясь должностным лицом – председателем Комитета по управлению имуществом Курской области, М.П.Ю. допустил нарушение действующего законодательства РФ, устанавливающего порядок осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства, путем отказа в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 в порядке, предусмотренном п.5 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, и применения положений Земельного кодекса РФ не относящихся к данной правовой ситуации, что образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст.14.9.1 КоАП РФ.

**Доказательствами административного правонарушения являются:**

Материалы дела №02-08-11-2018, в том числе решение Комиссии Курского УФАС России от 13 февраля 2018 года, в соответствии с которым 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), признан не соответствующим порядку, установленному ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

**Местом совершения правонарушения** является место нахождения Комитета по управлению имуществом Курской области: 305002, г.Курск, Красная площадь, Дом Советов.

**Время совершения правонарушения:** 12.01.2018г., так как в это время и дату Комитетом по управлению имуществом Курской области было издано письмо (исх.№11.2-01-20/126), содержащее отказ в предоставлении в аренду без проведения торгов ООО «Премьера-1» земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006, признанный решением Комиссии Курского УФАС России по делу №02-08-11-2018 не соответствующим порядку, установленному ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ.

Материалами дела №02-08-11-2018 установлено, что письмо Комитета по управлению имуществом Курской области от 12.01.2018г. исх.№11.2-01-20/126 было подписано председателем Комитета М.П.Ю., являвшегося ответственным за деятельность Комитета должностным лицом, в связи с чем он был обязан принять меры по соблюдению требований законодательства Российской Федерации, однако им не были предприняты все зависящие от него меры по соблюдению порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства.

Действия (бездействие) должностных лиц органов государственной власти субъектов

Российской Федерации при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие [перечни](#) процедур в сферах строительства, обжалование которых предусмотрено антимонопольным законодательством Российской Федерации и которые выражены в нарушении установленных сроков осуществления процедур либо в предъявлении требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч.1 ст.14.9.1 КоАП РФ.

Как установлено материалами дела №02-08-11-2018, в силу ч.2.4 КоАП РФ являясь должностным лицом органа государственной власти Курской области – председателем Комитета по управлению имуществом Курской области, М.П.Ю. допустил нарушение порядка, установленного ч.2 ст.39.6, ст.39.17 Земельного кодекса РФ, выразившегося в предъявлении ООО «Премьера-1» необоснованных требований о наличии непредусмотренных законом документов – действующих договоров аренды земельных участков, из которых образованы испрашиваемые заявителем земельные участки, то есть предъявил требование осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (продление ранее заключенного договора аренды земельного участка на прежних условиях), что привело к невозможности реализации процедуры, указанной в п.6 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403, что образует состав административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч.1 ст.14.9.14 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Учитывая, что у М.П.Ю. как председателя Комитета по управлению имуществом Курской области имелась возможность обеспечить рассмотрение заявления ООО «Премьера-1» о предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 46:29:103003:1993 - 46:29:103003:2006 без проведения торгов в соответствии с нормами действующего законодательства, а также реализацию процедуры, указанной в п.6 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 года № 403, то в действиях данного должностного лица имеется вина в совершении правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.14.9.1 КоАП РФ.

Состав совершенного административного правонарушения является формальным и не требует для квалификации деяния в качестве противоправного, наступления каких-либо негативных последствий для охраняемых общественных интересов. Законченный состав административного правонарушения образует само деяние или бездействие виновного лица.

При таких обстоятельствах, административная ответственность наступает независимо от наличия или отсутствия последствий совершенного противоправного деяния.

Обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении в соответствии со ст.24.5 КоАП РФ, в ходе рассмотрения дела не установлено.

Смягчающим административную ответственность обстоятельством в соответствии со ст.4.2 КоАП РФ признается совершение председателем Комитета по управлению имуществом Курской области М.П.Ю. административного правонарушения впервые.

На основании изложенного, оценив в совокупности все доказательства по делу, конкретные обстоятельства дела, характер и степень общественной опасности

совершенного правонарушения и роли правонарушителя, руководствуясь ст.1.5, ст.2.1, ст.3.5, ст.4.2, ч.1 ст.14.9.1 ст.23.48, п.1 ч.1 ст.29.9, ст.29.10, ст.29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

### **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать должностное лицо – председателя Комитета по управлению имуществом Курской области М.П.Ю. виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. За совершение административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9.1 КоАП РФ, привлечь должностное лицо Комитета по управлению имуществом Курской области – председателя Комитета по управлению имуществом Курской области М.П.Ю. к административной ответственности в виде предупреждения.

В соответствии со ст.30.1, ст.30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано вышестоящему должностному лицу, в вышестоящий орган или в районный суд по месту рассмотрения дела в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Руководитель Курского УФАС России,

государственный советник РФ 2 класса