

РЕШЕНИЕ

по делу № 38-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «24» июня 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «10» июля 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	«<>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	«<>» - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 38-07/15, возбужденное по признакам нарушения Собранием депутатов Озерского городского округа (далее – Собрание депутатов) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Озерского городского округа (далее – Администрация), выразившиеся в нарушении порядка расчета арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 74:41:0101058:40.

Из обращения Заявителя следует, что ООО «Жилищно-строительное инвестирование» передает земельный участок, предоставленный ему по результатам торгов в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в субаренду, то есть общество с использованием указанного земельного участка осуществляет предпринимательскую деятельность по сдаче в наем недвижимого имущества.

Решением Собрания депутатов от 11.06.2008 № 98 определен порядок определения размера арендной платы, в том числе установлена ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка в размере 2% для такого вида использования земельного участка, как сдача в наем недвижимого имущества.

Вместе с тем, Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа расчет арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 74:41:0101058:40 осуществляется с применением ставки арендной платы в размере 0,3%, то есть для такого вида использования земельного участка, как строительство.

По мнению Заявителя, поскольку ООО «Жилищно-строительное инвестирование» осуществляется передача земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101058:40 в возмездное пользование третьим лицам, при расчете арендной платы за пользование указанным земельным участком подлежит применению ставка арендной платы в размере 2%.

При рассмотрении указанного обращения в действиях Собрания депутатов установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в принятии Решения Собрания депутатов от 11.06.2008 № 98 «Об установлении на 2008 год коэффициентов к арендной плате за земли Озерского городского округа Челябинской области, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями от 21.12.2008 №197, от 21.01.2009 № 3, от 11.11.2009 № 151, от 27.03.2013 № 54, далее – Решение № 98), в утверждении Решением Собрания депутатов от 27.03.2013 № 54 Порядка определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Озерского городского округа Челябинской области (далее – Порядок), отдельные положения которых не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Собранием депутатов представлены письменные пояснения (вх. № 6495 от 27.04.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Собранием депутатов принято Решение № 98 (опубликовано в газете «Озерский вестник» №50 от 26.06.2008).

Согласно пункту 1 Решения № 98 установлены коэффициенты к арендной плате за земли Озерского городского округа Челябинской области, государственная собственность на которые не разграничена. В столбце 2 таблицы Приложения к Решению № 98 прописаны, а не установлены ставки арендной платы, поскольку размер ставки утвержден Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Закон № 257-ЗО).

С учетом изложенного, при определении значений коэффициентов К1, учитывающих вид деятельности арендатора, в столбце 2 таблицы Приложения к Решению № 98

указана ставка арендной платы согласно Закону № 257-ЗО по виду разрешенного использования земельного участка, соответствующему виду деятельности арендатора на таком участке.

В столбе 1 Приложения к Решению № 98 (с учетом изменений, внесенных решением Собранием депутатов от 21.02.2009 № 3) указаны категории арендаторов, виды разрешенного использования земель.

Значения коэффициента K1 для арендаторов, осуществляющих на арендуемых земельных участках такие виды деятельности, установлены в пункте 8.1 Приложения к Решению № 98 в соответствии с подпунктом «е» пункта 2 части 2 статьи 1 Закона № 357-ЗО, в пункте 8.2 - пунктом 4 части 2 статьи 1 Закона № 357-ЗО, пункте 25 – подпунктом 2 пункте 2 статьи 1 Закона № 357-ЗО.

В пунктах 30,33 Приложения к Решению № 98 вид разрешенного использования земель указан в соответствии с подпунктами 6,7 части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО.

Ставка в подпункте 20 Приложения к Решению № 98 указана в размере, определенном подпунктом «б» пункта 7 части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО – иные земельные участки.

Для земельных участков, вид разрешенного использования которых предусмотрен пунктом «з» части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО, соответствует такой вид деятельности арендатора, как хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства (пункт 20 части 3 статьи 1 Закона № 257-ЗО, пункт 17 таблицы Приложения к Решению № 98).

В пунктах 20-25 Приложения к Решению № 98 применены ставки арендной платы согласно пункту 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО по видам использования земельных участков, при которых на данном участке могут осуществляться соответствующие виды предпринимательской деятельности:

- услуги городского пассажирского транспорта общего пользования; услуги по временному размещению и проживанию; нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг – подпункт «б» пункта 7 части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО;
- финансово-кредитная деятельность, брокерская, риэлтерская деятельность; деятельность, осуществляемая ломбардом – подпункт «б» пункта 6 части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО;
- добыча полезных ископаемых – подпунктом 2 части 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО (в редакции, действовавшей до ноября 2011 года).

Собранием депутатов принято Решение № 54 от 27.03.2013 «Об установлении Порядка определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Озерского городского округа Челябинской области» (опубликовано в печатном издании «Ведомости органов местного самоуправления Озерского городского округа Челябинской области» №12 от 08.04.2013) в соответствии пунктом 2 статьи 11, пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса

Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ», а также с учетом обоснования к проекту решения, представленного Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ в редакции до 01.03.2015 порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления. Аналогичная норма содержится в пункте 3 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в силу с 01.03.2015, согласно которой порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» к компетенции органов государственной власти субъектов РФ отнесено установление порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, Закон № 257-ЗО не применяется.

Проект решения об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, разрабатывался Администрацией с учетом соблюдения принципа запрета необоснованных предпочтений, установленного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, и, в целом, аналогичен порядку, установленному для определения размера арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена. Однако структура решения отличается от структуры Закона № 257-ЗО, поскольку размер ставок арендной платы и виды деятельности, влияющие на определение значений коэффициентов, установлены различными частями статьи 1 Закона № 257-ЗО.

В Решении Собрании депутатов от 27.03.2013 № 54, которым утвержден Порядок, размеры ставок арендной платы и значений коэффициентов сведены в таблицу и утверждены одним пунктом. Таким образом, пункт 3 Порядка учитывает положения частей 2, 3 и 10 статьи Закона № 257-ЗО и виды деятельности, перечисленные в пунктах 2, 5, 6, 7, 9, 13.1, 13.2, 15, 23, 38, 39, конкретизированы с учетом части 2 и части 10 статьи 1 Закона № 257-ЗО.

Согласно пункту 2 Порядка ставки арендной платы определяются в зависимости от категории земель и (или) вида разрешенного использования земель. Столбец 1 таблицы в пункте 3 Порядка определяет категории арендаторов и виды разрешенного использования земель. При этом ставки арендной платы

определяются в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на предоставленном земельном участке или вида разрешенного использования такого земельного участка.

Таким образом, при определении ставки арендной платы учитывается вид деятельности арендатора, фактически осуществляемой на арендуемом земельном участке, который зависит от вида разрешенного использования земельного участка.

Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа, привлеченным к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представлены письменные пояснения (вх. № 8925 от 15.06.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Изменения в договор № 9599 от 03.09.2012 в части размера арендной платы арендодателем не вносились в связи с тем, что разрешенное использование земельного участка осталось без изменения – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, поэтому в соответствии с пунктом 13.1 раздела I приложения к Решению Собрании депутатов № 98 должны применяться: ставка арендной платы – 0,3%, коэффициенты К1 -3, К2 – 1, К3 – 1.

При расчете арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, Управление имущественных отношений Администрации руководствуется Законом № 257-ЗО, Решением Собрании депутатов № 98 (с изменениями от 21.12.2008 №197, от 21.01.2009 № 3, от 11.11.2009 № 151, от 27.03.2013 № 54).

Размер ставки арендной платы применяется исходя из категории земель и видов разрешенного использования земельного участка.

Договоры аренды земельных участков, предоставляемых в целях осуществления перевозок автомобильным транспортом (такси), услуг городского пассажирского транспорта общего пользования, услуг по временному размещению и проживанию, деятельности ломбардов, нотариальной, адвокатской, аудиторской и страховой деятельности, деятельности по оказанию юридических услуг, финансово-кредитной, брокерской, риелторской деятельности, деятельности по разработке участков недр и шлаковых отвалов, Управлением имущественных отношений Администрацией не заключались.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 3 статьи 65 ЗК РФ (в редакции Федерального закона от 28.12.2013 N 446-ФЗ, далее – ЗК РФ) порядок определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Согласно пункту 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется

договором аренды. «Общие начала» определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (редакции Постановления Правительства РФ от 19.08.2011 N 697) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) определены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен

различаться.

1. На основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются **органами государственной власти субъектов Российской Федерации**, если иное не предусмотрено Федеральным законодательством (в ред. Федерального закона от 17.04.2006 N 53-ФЗ).

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением тех земельных участков, размер арендной платы за использование которых определяется в порядке, установленном федеральным законодательством, на территории Челябинской области установлен Законом № 257-ЗО.

Согласно части 1 статьи 1 Закона № 257-ЗО размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - арендная плата), определяется по формуле:

$Ап = Склад \times Сап / 100\% \times K1 \times K2 \times K3$, где

Ап- размер арендной платы;

Склад- кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

Сап- ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах);

K1- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

K2- коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

K3- коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Законом № 257-ЗО предусмотрено, что:

- значения коэффициента K1 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,1 до 20 для арендаторов, осуществляющих на арендуемых земельных участках виды деятельности, указанные в части 3 статьи 1 (пункт 3 статьи 1);

- значения коэффициента K2 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,5 до 10 в зависимости от территориального расположения земельного участка в границах соответствующего городского округа, муниципального района (пункт 7 статьи 1);

- значения коэффициента K3 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии

экономического обоснования в пределах от 0,001 до 1 для категорий арендаторов, указанных в пункте 10 статьи 1, для прочих категорий арендаторов применяется коэффициент К3, имеющий значение 1 (пункт 10 статьи 1).

Таким образом, ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка установлены Законом № 257-ЗО и не могут определяться и (или) устанавливаться органом местного самоуправления, в том числе дополнительно иные ставки арендной платы, не предусмотренные Законом № 257-ЗО.

Установление значений коэффициентов К1, К2, К3 отнесено к полномочиям органов местного самоуправления, которые должны их определять с соблюдением требований, предусмотренных статьей 1 Закона № 257-ЗО, в том числе по видам деятельности, указанным в пункте 3 статьи 1, и категориям арендаторов, указанным в пункте 10 статьи 1 Закона № 257-ЗО.

Согласно пункту 1 Решения № 98 принято решение об установлении коэффициентов к арендной плате за земли Озерского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, в зависимости от видов деятельности и категорий арендаторов согласно приложению.

Приложение к Решению № 98 содержит таблицу (далее – Таблица 1), в которой указаны: категории арендаторов, виды разрешенного использования земель (столбец 1), размер ставок арендной платы (столбец 2), значения коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора (столбец 3), значение коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка (столбец 4), значение коэффициента К3, учитывающего категорию арендатора (столбец 5).

Из содержания Таблицы 1 следует, что ставки арендной платы (а также коэффициенты К1, К2, К3) указаны в зависимости от «категории арендаторов, видов разрешенного использования земель» (столбец 1 Таблицы 1).

При этом фактически столбец 1 Таблицы 1 (раздел I) содержит перечень видов деятельности, осуществляемых с использованием предоставленных земельных участков, что не позволяет сделать вывод о том, что в Решении № 98 указаны ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка, а также категории арендаторов, предусмотренные Законом № 257-ЗО.

Так, пунктом 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО установлены различные ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка, в том числе:

- в отношении земельных участков общего пользования, не используемых для осуществления предпринимательской деятельности;

- в отношении земельных участков:

а) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

б) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-

коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

в) предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, а также дачного хозяйства;

г) предназначенных для размещения объектов туристско-рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

д) предназначенных для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;

е) предоставленных на период строительства объектов в пределах нормативов продолжительности строительства;

ж) предназначенных для эксплуатации гаражей граждан и их объединений и т.д.

Категории арендаторов определены в пунктах 9 и 10 статьи 1 Закона № 257-ЗО, к их числу относятся, в том числе ветераны и инвалиды, организации инвалидов, субъекты народных художественных промыслов, субъекты ремесленной деятельности, организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность и т.д.

Ставки арендной платы, указанные в Решении № 98, не позволяют сделать вывод о том, что их размер указан в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка и в соответствии Законом № 257-ЗО.

Так, например, такой вид деятельности, как сдача в наем недвижимого имущества, может осуществляться как на землях сельскохозяйственного назначения, в отношении которых в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО установлена ставка арендной платы в размере 0,3%, так на земельных участках, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц, административных и офисных зданий, в отношении которых в соответствии с подпунктом «а», «б» пункта 6 статьи 1 Закона № 257-ЗО установлена ставка арендной платы в размере 3%.

Решением № 98 предусмотрено, в том числе следующее:

пункт Категории арендаторов, разрешенного использования земель	Таблицы / виды земель	Ставка арендной платы (Сар)	Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (К1)	Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка (К2)	Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3)
--	-----------------------------	--------------------------------------	--	---	--

3. производство,

переработка и хранение сельскохозяйственной продукции	0,30 %	1,00	1,00	1,00
8. строительство	0,30%	3,00	1,00	1,00
12, 14. общественное питание, торговля	3,00 %	0,50	1,00	1,00
21. услуги по временному размещению и проживанию	2,00 %	0,75	1,00	1,00
22. деятельность, осуществляемая ломбардом	3,00 %	0,50	1,00	1,00
23. нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг	2,00 %	0,75	1,00	1,00
24. финансово-кредитная деятельность, брокерская, риелторская деятельность	3,00 %	0,50	1,00	1,00
26. сдача в наем недвижимого имущества	2,00 %	0,75	1,00	1,00
33. размещение административных, офисных зданий	3,00 %	0,50	1,00	1,00

Решение № 98 не позволяет определить, какие ставки арендной платы и коэффициент К1 подлежат применению при расчете арендной платы, например, в случае осуществления арендатором такого вида деятельности, как сдача в наем недвижимого имущества (пункт 26 Таблицы 1), с использованием земельного участка сельскохозяйственного назначения и земельного участка, предназначенного для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц, административных и офисных зданий, поскольку в пункте 26 Таблицы 1 ставка арендной плате указана в размере 2% и коэффициент К1 равен 0,75, при этом в пункте 3 Таблицы 1 для производства, переработки и хранения сельскохозяйственной продукции, предполагающем учет категории земельного участка сельскохозяйственного назначения, установлен коэффициент К1 в размере 1 и указана ставка арендной платы в размере 0,3%, а в пункте 14 Таблицы 1 для торговли, предполагающей учет категории земельного участка, предназначенного

для размещения объектов торговли, установлен коэффициент К1 в размере 0,5 и указана ставка арендной платы в размере 3%.

Вышеуказанное подтверждается следующим.

Управлением имущественных отношений Администрации Озерского городского округа (далее – Управление) на основании протокола № 3 от 20.08.2012 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в районе здания магазина в микрорайоне Заозерный, 4, в городе Озерске, с ООО «Жилищно-строительное инвестирование» (далее – ООО «Жилстройинвест») заключен договор № 9599 от 03.09.2012 о предоставлении участка в пользование на условиях аренды.

Согласно договору № 9599 от 03.09.2012 ООО «Жилстройинвест» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 74:41:0101058:40, площадью 18 165 кв.м, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, сроком до 03.09.2015 (далее - договор № 9599 от 03.09.2012).

Приложение № 1 к договору № 9599 от 03.09.2012 содержит «расчет арендной платы за землю», который произведен с применением следующих ставок и коэффициентов:

- кадастровая стоимость земельного участка – 46 506 033,0 руб;
- ставка арендной платы – 0,30%;
- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (К1) – 3,00;
- коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка (К2) – 1,00;
- коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3) – 1, в связи с чем размер ежегодной арендной платы составил 418 554, 30 руб.

Управлением на основании обращения ООО «Жилстройинвест» (вх. № 280613/4140 от 28.09.2012) дано согласие (исх. № 28-06-14/3795 от 25.10.2012) обществу на передачу в возмездное пользование (субаренду) земельного участка ООО «Научно-технический центр», а также на основании обращения ООО «Жилстройинвест» (вх. № 28-06-13/3013 от 03.07.2013) дано согласие (исх. № 28-06-14/2872 от 01.08.2013) обществу на передачу в возмездное пользование (субаренду) земельного участка ООО «ПроектСтрой».

Таким образом, ООО «Жилстройинвест» заключены договоры субаренды земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101058:40, предусматривающие передачу указанного земельного участка в возмездное пользование с 26.10.2012 по 20.06.2013 ООО «Научно-технический центр», с 01.08.2013 – ООО «ПроектСтрой».

Вышеуказанное свидетельствует о том, что ООО «Жилстройинвест» на земельном участке деятельность по строительству не осуществляется, поскольку земельный участок передается в субаренду, то есть обществом с использованием указанного земельного участка осуществляется предпринимательская

деятельность по сдаче в наем недвижимого имущества.

Таким образом, в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101058:40, предоставленного (предназначенного) для жилищного строительства, в соответствии с Законом № 257-ЗО подлежит применению ставка арендной платы в размере 0,3%.

При этом, Решением № 98 коэффициент K_1 установлен равным 3 для арендаторов, осуществляющих строительство в пределах нормативов продолжительности строительства, и к нему указана ставка арендной платы в размере 0,3%, и коэффициент K_1 равным 0,75 для арендаторов, осуществляющих сдачу в наем недвижимого имущества, и к нему указана ставка арендной платы в размере 2%.

Вместе с тем, расчет арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 74:41:0101058:40 Управлением в соответствии с Решением № 98 осуществлялся с применением ставки арендной платы для строительства в размере 0,30% и установленного к ней коэффициента, учитывающего вид деятельности арендатора (K_1) в размере 3,00; коэффициента, учитывающего особенности расположения земельного участка (K_2) в размере 1,00; коэффициента, учитывающего категорию арендатора (K_3) в размере 1, согласно установленному целевому назначению земельного участка - для комплексного освоения в целях жилищного строительства, поскольку указанными правовыми актами не предусмотрено применение иных коэффициентов K_1 , K_2 , K_3 , в том числе в случае изменения вида деятельности арендатора с использованием земельного участка, помимо тех, которые установлены к ставкам арендной платы для категории земель и (или) вида использования земельного участка.

Аналогичная ситуация, в случае осуществления арендатором такого вида деятельности, как строительство, с использованием земельного участка сельскохозяйственного назначения и земельного участка, предназначенного для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц, административных и офисных зданий.

Согласно Закону № 257-ЗО подлежат применению только ставки, установленные данным законом, и в размере, определенном законом Челябинской области. Органы местного самоуправления вправе регулировать значение коэффициентов, полномочиями по установлению ставок арендной платы у органа местного самоуправления отсутствуют.

Решение № 98 не позволяет сделать вывод о том, что размер ставки арендной платы указан в Решении № 98 в соответствии с Законом № 257-ЗО.

Например, в пункте 8 Таблицы 1 для строительства установлен коэффициент K_1 в размере 3 и ставка арендной платы указана в размере 2%, при условии, что ставка арендной платы в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц, административных и офисных зданий, в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 1 Закона № 257-ЗО установлена в размере 3%.

Кроме того, такие виды деятельности, как предусмотренные пунктами 22, 23, 24

Приложения (деятельность, осуществляемая ломбардом, нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг, финансово-кредитная, брокерская, риэлтерская деятельность), предполагают их осуществление на земельных участках, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, в отношении которых Законом № 257-ЗО ставка арендной платы установлена в размере 3%.

Тогда как, в Решении № 98 для нотариальной, адвокатской, аудиторской и страховой деятельности, деятельности по оказанию юридических услуг ставка арендной платы указана в размере 2%, при условии, что такая деятельность осуществляется на земельных участках, предназначенных для размещения административных и офисных зданий. При этом для деятельности, осуществляемой ломбардом, финансово-кредитной, брокерской, риэлтерской деятельности ставка арендной платы указана в размере 3%.

Также не соответствуют положениям Закона № 257-ЗО ставки арендной платы, указанные в пунктах 20, 21, 25, 32 Решения № 98.

На основании вышеизложенного, не может быть принят во внимание довод Собрания депутатов о том, что в Решении № 98 указаны ставки арендной платы, предусмотренные Законом № 257-ЗО, по виду разрешенного использования земельного участка, соответствующему виду деятельности арендатора на таком участке.

Кроме того, пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» утратил силу с 1 марта 2015 года (Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Вместе с тем, документов, подтверждающих приведение Решения № 98 в соответствие с действующим законодательством, Собранием депутатов не представлено.

В нарушение положений пункта 4 статьи 22 ЗК РФ, Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 Собранием депутатов установлен порядок расчета арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, не учитывающий категорию земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенное использование. В связи с чем, указанный порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые на территории Челябинской области по одним и тем же основаниям, может различаться, что недопустимо в силу Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

В соответствии с Решением № 98 подлежит расчет арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными для размещения объектов, в том числе торгового, сельскохозяйственного, промышленного, административного, бытового и т.д. назначения, и осуществления с их использованием, в том числе торговой, строительной, сельскохозяйственной, промышленной деятельности, деятельности в сфере общественного питания, бытовых услуг и т.д. на конкурентных рынках со значительным числом независимых участников.

Частью 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, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Согласно статье 15 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле) органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к установлению на товарном рынке правил осуществления торговой деятельности, отличающихся от аналогичных правил, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в частности запрещается принятие иных нормативных правовых актов, решений, предусматривающих дискриминацию хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность, хозяйствующих субъектов, осуществляющих поставки товаров, в предоставлении доступа к объектам транспорта, инфраструктуры.

Действия Собрания депутатов по указанию в Решении № 98 ставок арендной платы, не соответствующих Закону № 257-ЗО, и в зависимости от видов деятельности арендатора, что не позволяет учитывать при расчете арендной платы за пользование земельным участком категорию земель и (или) вид использования и может привести к применению различных ставок арендной платы и различному расчету арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования для арендаторов, осуществляющих один вид деятельности на территории Челябинской области, а также к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим одинаковые виды деятельности на территории Челябинской области, ввиду применения различных ставок арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования, и, соответственно, к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статье 15 Закона о торговле.

2. Согласно пункту 3 Порядка от 27.03.2013 принято решение об установлении ставок и коэффициентов для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Озерского городского округа Челябинской области.

Приложение к Порядку от 27.03.2013 содержит таблицу (далее – Таблица 2), в которой указаны: категории арендаторов, виды разрешенного использования земель (столбец 1), размер ставок арендной платы (столбец 2), значения коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора (столбец 3),

значение коэффициента K_2 , учитывающего особенности расположения земельного участка (столбец 4), значение коэффициента K_3 , учитывающего категорию арендатора (столбец 5).

Из содержания Таблицы 2 следует, что ставки арендной платы (а также коэффициенты K_1 , K_2 , K_3) указаны в зависимости от «категории арендаторов, видов разрешенного использования земель» (столбец 1 Таблицы 2).

При этом фактически столбец 1 Таблицы 2 (раздел I) содержит перечень видов деятельности, осуществляемых с использованием предоставленных земельных участков, что не позволяет сделать вывод о том, что в столбце 2 Таблицы 2 указаны ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка.

В соответствии с Порядком подлежит расчет арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными для размещения объектов, в том числе торгового, сельскохозяйственного, промышленного, административного, бытового и т.д. назначения, и осуществления с их использованием, в том числе торговой, строительной, сельскохозяйственной, промышленной деятельности, деятельности в сфере общественного питания, бытовых услуг и т.д. на конкурентных рынках со значительным числом независимых участников.

Таким образом, ставки арендной платы в Порядке установлены в зависимости от видов деятельности, осуществляемых арендатором на земельном участке, при условии, что в соответствии с пунктом 2 Порядка ставка арендной платы устанавливается в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах), что не позволяет учитывать при расчете арендной платы за пользование земельным участком категорию земель и (или) вид использования и может привести к применению различных ставок арендной платы и различному расчету арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования для арендаторов, осуществляющих один вид деятельности.

В нарушение положений пункта 4 статьи 22 ЗК РФ, Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 Собранием депутатов установлен порядок расчета арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, не учитывающий категорию земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенное использование. В связи с чем, указанный порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые на территории Челябинской области по одним и тем же основаниям, может различаться, что недопустимо в силу Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

Действия Собрания депутатов по установлению в Порядке ставок арендной платы в зависимости от видов деятельности, осуществляемых арендатором на земельном участке, при условии, что в соответствии с пунктом 2 Порядка ставка арендной платы устанавливается в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах), не позволяют учитывать при расчете арендной платы за пользование земельным участком категорию земель и (или) вид использования и могут привести к применению различных ставок арендной платы и различному расчету арендной платы за пользование

земельными участками одной категории земель и (или) вида использования для арендаторов, осуществляющих один и тот же вид деятельности на территории Челябинской области, как следствие, к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующими субъектами Озерска с использованием предоставленных на территории Озерского городского округа земельных участков, и, соответственно, к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статье 15 Закона о торговле.

В результате действий Собрания депутатов по принятию Решения № 98, Порядка сложилась ситуация при которой в отношении хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность с использованием земельных участков, отнесенных к одной категории земель, но расположенных на территории иных муниципальных образований Челябинской области, применяются иные ставки, с использованием которых применяются установленные органом местного самоуправления коэффициенты, что приводит к различному порядку расчета арендной платы за земельные участки.

Вместе с тем, согласно сведениям с сайта <http://ozersk.vregione74.ru/> на территории Озерского городского округа осуществляют деятельность множество хозяйствующих субъектов (более 988), в том числе промышленных предприятий, в их числе ООО «Озёрский завод энергоустановок» предприятие по проектированию, производству и поставке типового и нестандартного энергетического и блочно-модульного оборудования, строительные предприятия такие как ЗАО «Уралгидромонтаж», ЗАО Научно технических центр», ЗАО «Уральская Монтажно-Промышленная Компания», а также множество иных предприятий. Ряд хозяйствующих субъектов осуществляют свою деятельность и реализуют свою продукцию не только на территории Озерского городского округа, в связи с чем нарушение Собранием депутатов требований действующего законодательства может привести к созданию для хозяйствующих субъектов дискриминационных условий деятельности, с использованием земельных участков, расположенных на территории Озерского городского округа по сравнению с хозяйствующими субъектами, расположенными в иных муниципальных образованиях Челябинской области, в которых отсутствуют подобные муниципальные правовые акты, что запрещено пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Поскольку Решения № 98, № 54, которым утвержден Порядок, являются действующими, Комиссия считает необходимым выдать Собранию депутатов предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Собрания депутатов по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле действия Собрания депутатов по указанию в Решении № 98 ставок арендной платы, не соответствующих Закону № 257-ЗО, и в зависимости от видов деятельности арендатора, что не позволяет учитывать при расчете арендной платы за пользование земельным участком категорию земель и (или) вид использования и может привести к применению различных ставок арендной платы и различному расчету арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования для арендаторов, осуществляющих один вид деятельности на территории Челябинской области, а также к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим одинаковые виды деятельности на территории Челябинской области, ввиду применения различных ставок арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования, и, соответственно, к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле действия Собрания депутатов по установлению в Порядке ставок арендной платы в зависимости от видов деятельности, осуществляемых арендатором на земельном участке, при условии, что в соответствии с пунктом 2 Порядка ставка арендной платы устанавливается в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах), не позволяют учитывать при расчете арендной платы за пользование земельным участком категорию земель и (или) вид использования и могут привести к применению различных ставок арендной платы и различному расчету арендной платы за пользование земельными участками одной категории земель и (или) вида использования для арендаторов, осуществляющих один и тот же вид деятельности на территории Челябинской области, как следствие, к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующими субъектами Озерска с использованием предоставленных на территории Озерского городского округа земельных участков, и, соответственно, к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Выдать Собранию депутатов предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 38-07/15 об изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель
Комиссии: «<>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены
Комиссии: «<>» - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 10 июля 2015 года по делу № 38-07/15 о нарушении Собранием депутатов Озерского городского округа Челябинской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, части 1 статьи 15 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Собранию депутатов Озерского городского округа в срок **до 30 сентября 2015** года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, статьи 15 Закона о торговле, выразившееся в принятии Решения Собрания депутатов от 11.06.2008 № 98 «Об установлении на 2008 год коэффициентов к арендной плате за земли Озерского городского округа Челябинской области, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями от 21.12.2008 №197, от 21.01.2009 № 3, от 11.11.2009 № 151, от 27.03.2013 № 54, далее – Решение № 98), в утверждении Решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 27.03.2013 № 54 Порядка определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Озерского городского округа Челябинской области (далее – Порядок) путем отмены Решения № 98, Порядка или внесения в Решение № 98, Порядок изменений, исключающих зависимость ставок арендной платы от видов деятельности, осуществляемых арендатором на земельном участке.

2. Собранию депутатов Озерского городского округа Челябинской области **в срок до 15 ноября 2015 года** представить в Челябинское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания (надлежаще заверенные копии принятых с учетом настоящего предписания актов, а также документов, свидетельствующих об опубликовании таких актов).

Доказательства исполнения настоящего предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица.

Доказательства просим представить в прошитом и пронумерованном виде с сопроводительным письмом и описью документов со ссылкой на номер дела.