

# РЕШЕНИЕ

Дело №25

11 мая 2011 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – руководителя управления С.И. Никитина, членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Д.Н. Сапунова, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой,

рассмотрев дело №25, возбужденное 07.04.2011 года по признакам нарушения администрацией Кочубеевского муниципального района Ставропольского края требований ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 07.04.2011 года №216 возбуждено дело №25 по признакам нарушения администрацией Кочубеевского муниципального района Ставропольского края требований ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в установлении необоснованно завышенного размера арендной платы за земельные участки, арендуемые обществом с ограниченной ответственностью «АВА», результатом которого является ущемление интересов хозяйствующего субъекта.

10.02.2011г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «АВА» (далее по тексту Общество) с жалобой на действия администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края (далее по тексту Администрация), выразившиеся в установлении необоснованно завышенного размера арендной платы за земельные участки, являющиеся государственной собственностью.

Из данного заявления следует, что Администрация (арендодатель) и ООО «АВА» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, являющегося государственной собственностью, от 25.06.2009, по которому арендатор принял во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 26:15:020101:1, общей площадью 162089 кв.м., расположенный примерно в 11,5 км по направлению на северо-восток от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер.

Стороны определили срок действия договора с 01.05.2009 по 31.12.2025.

Порядок исчисления арендной платы, размер и платежи по договору оговорены в третьем разделе договора.

Согласно п. 3.1. договора размер арендной платы в годовом исчислении составляет 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно п. 3.2. договора арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными долями путём перечисления ежемесячно. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является платёжное поручение или квитанция об оплате.

Согласно п. 3.3. договора размер ежегодной арендной платы может изменяться и подлежит обязательной оплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий договор, при условии надлежащего уведомления путём опубликования сведений в средствах массовой информации. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начисляется со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение.

Согласно п. 3.4. договора не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

На аналогичных условиях Администрацией (арендодателем) и ООО «АВА» (арендатором) заключен договор аренды земельного участка, являющегося государственной собственностью, от 25.06.2009, по которому арендатор принял во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 26:15:040103:3, общей площадью 397714 кв.м., расположенный примерно в 6,7 км по направлению на северо-запад от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер. Стороны определили срок действия договора с 01.05.2009 по 31.12.2012. Согласно п. 3.1. договора размер арендной платы в годовом исчислении составляет 1000000 (один миллион) рублей 00 копеек.

Считая, что размер арендной платы не соответствует нормативному акту, Постановлению Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 №64-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее по тексту Постановление от 16.04.2008 №64-п), регламентирующему ставку и методику расчёта арендной платы, и существенно завышен, Общество полагает, что данными действиями Администрация ущемляет его экономические интересы как представителя субъекта малого предпринимательства и ставит в неравные условия с хозяйствующими субъектами, арендующими земельные участки на территории Кочубеевского района Ставропольского края.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении администрации Кочубеевского муниципального района

Ставропольского края настоящего дела.

В ходе рассмотрения дела представители общества с ограниченной ответственностью «АВА» директор Арзумян В.А. и представитель по доверенности <\*\*\*> поддержали заявленные требования, пояснив, что ООО «АВА» является разработчиком Барсуковского месторождения ВГПС и Недреманного месторождения известняка-ракушечника и строительных песков. Между администрацией Кочубеевского муниципального района и Обществом 25 июня 2009 года заключены договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности: на земельный участок общей площадью 162089 кв.м. (Недреманное месторождение) с кадастровым номером 26:15:020101:1 и земельный участок общей площадью 397714 кв.м. (Барсуковское месторождение) с кадастровым номером 26:15:040103:1, из категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». Заключению договоров предшествовало обращение ООО «АВА» в суд, так как, несмотря на наличие у Общества лицензий на право пользования недрами администрация Кочубеевского муниципального района отказывала в предоставлении земельных участков в аренду. В суде представитель администрации заявил, что они согласны на заключение договора, при этом Обществу были поставлены условия, что размер арендной платы будет составлять 500000 рублей и 1000000 рублей в год соответственно. Всего арендная в год плата за оба участка составила 1500000 рублей. При этом пунктом 3.3. обоих договоров предусмотрено, что размер ежегодной арендной платы может изменяться в каждом случае централизованного изменения (ведения) ставок арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий договор, при условии уведомления путём опубликования сведений в средствах массовой информации.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) исчисляется с того дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение. 16 июля 2009 г. Правительством Российской Федерации принято Постановление №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 Российской Федерации», в соответствии с которым арендная плата 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 и их разрешенного использования; 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.

На момент заключения вышеуказанных договоров аренды действовало Постановление Правительства Ставропольского края от 16 апреля 2008 г. №64-п (в ред. от 18.03.2009г. №73-п) об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с порядком определения арендной платы, утвержденным данным Постановлением, арендная плата за земельный участок определяется путём умножения базового размера арендной платы на площадь земельного участка, за исключением случаев, установленных пунктом 12 настоящего Порядка. Расчет арендной платы за земельный участок является обязательным приложением к договору аренды. Базовый размер арендной платы за земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения равен 4,0 процентам от кадастровой стоимости квадратного метра земельного участка. Кадастровая стоимость арендуемых арендных участков составляет 369562,92 руб. и 906787,92 руб. Таким образом, размер арендной платы, исчисляемой в соответствии с Постановлением Правительства Ставропольского края, составляет 14782,52 руб. и 36271,52 руб. в год соответственно. Общество обращалось к главе администрации Кочубеевского муниципального района с просьбой произвести перерасчет размера арендной платы, приведя его в соответствие с нормами Российского законодательства и предоставить обоснованный расчет, однако получили отказ. Получив отрицательный ответ, Общество обратилось в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю с просьбой тщательно разобраться в сложившейся ситуации, прекратить ущемление интересов ООО «АВА» со стороны администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края, обязав последнюю произвести перерасчет арендной платы, приведя его в соответствие с нормами Российского законодательства.

Представители администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края <\*\*\*> и <\*\*\*> возражали против заявленных требований, пояснив, что Администрацией Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в 2009 году было принято постановление от 28.05.2009 года №708 «О предоставлении в аренду земельных участков, расположенных в границах Барсуковского сельсовета», в соответствии с которым, ООО «АВА» в аренду были предоставлены 2 земельных участка под карьер, на срок действия лицензий на право пользования недрами (СТВ 00608, СТВ 00009). Были заключены договоры аренды земельных участков. Договоры аренды зарегистрированы Управлением Федеральной регистрационной службой по Ставропольскому краю 31.08.2009 года. В соответствии частью 2.2 статьи 30 Земельного кодекса Российской

Федерации предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Порядок расчета размера арендной платы за указанные земельные участки определяется Правительством Российской Федерации. До настоящего времени Правительством РФ порядок расчета арендной платы за пользование земельными участками, необходимыми для ведения работ, связанных с пользованием недрами, не утвержден. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно. Договоры аренды ООО «АВА» были подписаны с указанной в них арендной платой. Каких либо дополнительных соглашений или протоколов разногласий по вопросу изменения указанных размеров арендной платы от ООО «АВА» в администрацию Кочубеевского муниципального района Ставропольского края не поступало.

Администрация Кочубеевского муниципального района Ставропольского края считает, что применение постановления Правительства Ставропольского края от 25.04.2008 года №64-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» при установлении размера арендной платы при заключении договоров аренды с ООО «АВА» неправомерно по следующим основаниям: во-первых, как указано в статье 30 Земельного кодекса РФ порядок расчета размера арендной платы за указанные земельные участки может определяться только Правительством Российской Федерации; во-вторых, вышеуказанное постановление Правительства Ставропольского края не устанавливает базовые размеры арендной платы за земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей ООО «АВА» и представителей администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края нарушения требований ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего.

Согласно свидетельству о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица по месту нахождения на территории Российской Федерации 23 января 1999 г. ООО «АВА» поставлено на учёт в налоговом органе, по месту нахождения в ИМНС РФ по Ленинскому району г. Ставрополя, <\*\*\*>. 25 ноября 2002 г. инспекцией МНС России по Промышленному району г. Ставрополя внесена соответствующая запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером <\*\*\*>.

Согласно лицензии на право пользования недрами СТВ 00759 ТЭ Обществу с ограниченной ответственностью «АВА» выдана настоящая лицензия с целевым назначением и видами работ: добыча известняков-ракушечников на Недреманном

месторождении. Участок недр расположен в Кочубеевском районе Ставропольского края. Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии топопланов, разрезов и др. приводятся в приложении №№ 4,11. Право на пользование земельными участками получено от главы Кочубеевской районной государственной администрации (Постановление от 28.06.2004 №125). Копии документов и описание границ земельного участка приводятся в приложении №№ 5,12. Участок недр имеет статус горного отвода. Срок окончания действия лицензии – 31.12.2014 года. Данная лицензия зарегистрирована территориальным агентством по недропользованию по Ставропольскому краю 21.12.2004 в реестре №СТВ 00759 ТЭ.

Согласно лицензии на право пользования недрами СТВ 00608 ТЭ Обществу с ограниченной ответственностью «АВА» выдана настоящая лицензия с целевым назначением и видами работ: добыча вылуно-гравийно-песчаной смеси на Барсуковском месторождении для использования при строительных работах. Участок недр расположен в Кочубеевском районе Ставропольского края, в 7 км от центра ст. Барсуковская. Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии топопланов, разрезов и др. приводятся в приложении №№ 4,5,13. Право на пользование земельными участками получено от главы Кочубеевской районной государственной администрации (Постановление от 28.06.2002 № 245). Копии документов и описание границ земельного участка приводятся в приложении №№ 7,13,14. Участок недр имеет статус горного отвода. Срок окончания действия лицензии – 31.12.2012 года. Данная лицензия зарегистрирована Главным Управлением природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР РФ по Ставропольскому краю ФГУ Ставропольский территориальный фрнд геологической информации 24.12.2002 в реестре №СТВ 00608 ТЭ.

Согласно Постановлению Администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края от 28.05.2009 г. № 708, администрация постановила предоставить в аренду обществу с ограниченной ответственностью «АВА» земельный участок, с кадастровым номером 26:15:020101:1, общей площадью 162089 кв.м., расположенный примерно в 11,5 км по направлению на северо-восток от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер и земельный участок с кадастровым номером 26:15:040103:3, общей площадью 397714 кв.м., расположенный примерно в 6,7 км по направлению на северо-запад от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер.

Согласно договору аренды от 25.06.2009 г. Администрация (арендодатель) и ООО «АВА» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, являющегося государственной собственностью, по которому арендатор принял во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 26:15:020101:1, общей площадью 162089 кв.м., расположенный примерно в 11,5 км по направлению на

северо-восток от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер.

Стороны определили срок действия договора с 01.05.2009 по 31.12.2025.

Порядок исчисления арендной платы, размер и платежи по договору оговорены в третьем разделе договора.

Согласно п. 3.1. договора размер арендной платы в годовом исчислении составляет 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно п. 3.2. договора арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными долями путём перечисления ежемесячно. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является платёжное поручение или квитанция об оплате.

Согласно п. 3.3. договора размер ежегодной арендной платы может изменяться и подлежит обязательной оплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий договор, при условии надлежащего уведомления путём опубликования сведений в средствах массовой информации. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начисляется со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение.

Согласно п. 3.4. договора не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

На аналогичных условиях Администрацией (арендодателем) и ООО «АВА» (арендатором) заключен договор аренды земельного участка, являющегося государственной собственностью, от 25.06.2009, по которому арендатор принял во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 26:15:040103:3, общей площадью 397714 кв.м., расположенный примерно в 6,7 км по направлению на северо-запад от ориентира станица Барсуковская, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: район Кочубеевский, категория земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», под карьер. Стороны определили срок действия договора с 01.05.2009 по 31.12.2012. Согласно п. 3.1. договора размер арендной платы в годовом исчислении составляет 1000000 (один миллион) рублей 00 копеек.

Расчёты арендной платы за вышеуказанные земельные участки отсутствуют.

Информации о том, какой методикой расчёта арендной платы руководствовалась администрация Кочубеевского муниципального района Ставропольского края при расчёте арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключённых с ООО «АВА» 25.06.2009 г. в 2009 и 2010 г.г. Администрацией представлено не было.

Как пояснили представители администрации Кочубеевского муниципального

района Ставропольского края в виду того, что лицензии имеют ограниченный срок действия, руководство ООО «АВА» настояло на заключение договоров аренды на договорной основе, что и было сделано.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли является платным за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу статей 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с гражданским законодательством. Порядок определения размера арендной платы, порядок, 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. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором.

Ставки арендной платы и методика её расчета установлены нормативным актом органа государственной власти Ставропольского края – Постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 № 64-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее по тексту Постановление от 16.04.2008 №64-п).

В пунктах 3, 5, 6 Постановления от 16.04.2008 №64-п установлено, что арендная плата за земельный участок определяется путём умножения базового размера арендной платы на площадь земельного участка, внесение арендной платы за земельный участок осуществляется равными долями ежеквартально, пересмотр арендной платы за земельный участок осуществляется в установленном порядке, в связи с изменением базового размера арендной платы. Согласно пункту 8 базовый размер арендной платы за земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения равен 4,0 процентам от кадастровой стоимости квадратного метра земельного участка.

Устанавливаемый органами местного самоуправления порядок определения арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, не должен противоречить федеральным законам и законам субъектов Российской Федерации.

Согласно части 4 Постановления от 16.04.2008 № 64-п расчет арендной платы за земельный участок является обязательным приложением к договору аренды

На запрос Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю отделом имущественных и земельных отношений Администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края представлены копии договоров аренды земельных участков из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,



информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, заключенные администрацией Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в 2009 г. с ОАО «РусГидро» (договоры от 08.12.2009); ОАО «НК» Роснефть» - Ставрополье» (договор от 18.01.2008).

Анализ данных договоров показал, что расчёт арендной платы был произведён на основании формулы расчёта арендной платы, установленной Постановлением от 16.04.2008 №64-п, то есть путём умножения базового размера арендной платы на площадь земельного участка.

Доводы представителей администрации о том, что на момент заключения договоров аренды с Обществом (25.06.2009 г.) ставки арендной платы под разработку недр установлены не были, в связи с чем данные договоры были заключены на договорной основе, является несостоятельным, поскольку на момент заключения данных договоров действовало Постановление Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 №64-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», которым установлены ставки арендной платы и методика её расчета за земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Более того, в настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 16.07.2009г. №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 Российской Федерации», из которого следует, что «арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования, и принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости».

Пунктом «д» части 3 Постановления Правительства РФ от 16.07.2009г. №582 определено, что арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах: 2 % в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта, если: земельный участок предоставлен в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

Также п. 6 указанного Постановления Правительства РФ предусмотрено, что «арендная плата за земельный участок в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности».

Таким образом, у Администрации имелась возможность произвести расчёт арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации, а именно до вступления в силу Постановления Правительства РФ от 16.07.2009г. №582, руководствоваться методикой расчёта, утверждённой Постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 №64-п.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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).

Осуществление гражданских прав ограничено пределами, указанными в пункте статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Как предусмотрено названной нормой, не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление правом в иных формах.

Статья 15 ФЗ «О защите конкуренции» запрещает органам местного самоуправления принимать акты, которые имеют либо могут иметь своим результатом ограничение конкуренции.

Администрация Кочубеевского муниципального района является органом местного самоуправления, следовательно, на неё распространяются запреты, содержащиеся в ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела администрация Кочубеевского муниципального района Ставропольского края не обосновала принцип расчёта размера арендной платы за арендуемые Обществом земельные участки категории земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» по сравнению с земельными участками той же категории, предоставленными другим хозяйствующим субъектам.

В результате необоснованно завышенного размера арендной платы за земельные участки, арендуемые обществом с ограниченной ответственностью «АВА», администрацией Кочубеевского муниципального района Ставропольского края, как органом местного самоуправления, созданы необоснованные препятствия для осуществления нормальной хозяйственной деятельности в виде экономически необоснованного завышения размера арендной платы за используемые ими в предпринимательской деятельности земельные участки.

Согласно подпункту 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ земельное законодательство основано на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение

принадлежащим ему земельным участком.

Принцип сочетания общественных и частных интересов должен применяться и в отношении коммерческих организаций в соответствии с принципами равенства участников договорных отношений, установленными статьей 1 Гражданского кодекса РФ и подлежащими применению к отношениям по аренде земли в силу пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ.

Исходя из вышеуказанного принципа земельного законодательства, увеличение арендной платы не должно приводить к чрезмерному изъятию доходов арендатора, делающему его хозяйственную деятельность на арендуемом участке, значительно менее выгодной по сравнению с тем, на что рассчитывал арендатор при заключении договора аренды.

Доводы представителей администрации о том, что каких-либо дополнительных соглашений или протоколов разногласий по вопросу изменения указанных размеров арендной платы от ООО «АВА» в администрацию Кочубеевского муниципального района Ставропольского края не поступало не могут служить достаточным обоснованием для создания препятствий свободной экономической деятельности хозяйствующих субъектов.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, арендная плата за спорные земельные участки не рассчитывалась ни на основании рыночной стоимости, ни на основании действующего законодательства Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать администрацию Кочубеевского муниципального района Ставропольского края нарушившей нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства и в связи с этим, администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в месячный срок с даты получения решения и предписания устранить нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», приведя в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства договоры аренды земельных участков, заключенные с обществом с ограниченной ответственностью «АВА» 25.06.2009, путём внесения изменений и дополнений в указанные договоры в части установления ставки арендной платы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, исключив применение экономически необоснованного завышения ставок арендной платы за земельные участки предоставленные в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами из категории земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Примечание.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьёй 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.