

25.02.2010г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Коренченко К.А. - заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти,

Частников В.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Ратникова О.С. –специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Скутнева К.В. - специалист 1-го разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1180 по признакам нарушения Администрацией Волгодонского района Ростовской области (347350, Ростовская обл., Волгодонской р-н, ст. Романовская, ул. Почтовая, 13) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

в присутствии представителей Администрации Волгодонского района Ростовской области,

в присутствии представителя МУП «ВКХ»,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России поступило заявление МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство» (далее – МУП «ВКХ», заявитель) о неправомерных действиях Администрации Волгодонского района Ростовской области (далее – Администрация), которые выразились в повышении ставок арендной платы за арендуемые заявителем земельные участки на основании договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 01.10.2005 года № 34, с 1,5% от кадастровой стоимости в 2008 году до 38% от кадастровой стоимости в 2009 году.

При этом, как полагает заявитель, максимальная ставка арендной платы за арендуемые им земельные участки не может превышать 2% от кадастровой стоимости, поскольку ранее данные земельные участки принадлежали ему на праве постоянного бессрочного пользования, которое перешло к нему от МП «Водоканал».

Также, из заявления следует, что размер ставки арендной платы за земельные участки, относящиеся к категории «земель промышленности, транспорта и иного специального назначения» варьируется в зависимости от организационно-правовой формы арендатора. Так для государственных и муниципальных унитарных предприятий размер ставки составляет 38% от кадастровой стоимости, а для иных хозяйствующих субъектов – 3% от кадастровой стоимости.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

В своих объяснениях Администрация указала, что размер арендной платы за арендуемые заявителем земельные участки рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земельных участков, ставки арендной платы и коэффициента инфляции. При этом в 2009 году кадастровая стоимость арендованных заявителем земельных участков значительно снизилась: по одному земельному участку в 70 раз, по другому земельному участку в 7,2 раза. В этой связи, в целях удержания размера арендной платы на уровне прошлого года, в 2009 году ставка арендной платы за земельные участки из земель промышленности, транспорта и иного специального назначения была увеличена с 1,5% от кадастровой стоимости до 38% от кадастровой стоимости.

Земельные участки из земель промышленности, транспорта и иного специального назначения иным, помимо МУП «ВКХ», хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере ЖКХ, в том числе обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, переработку и размещение отходов, содержание кладбищ, не передавались.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предельный размер арендной платы в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельных участков не может превышать 2% от их кадастровой стоимости.

Однако в материалы дела не представлено подтверждения того, что арендуемые заявителем земельные участки ранее были предоставлены ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Доводы заявителя о том, что данное право перешло к нему от МП «Водоканал» Комиссией не принимаются, поскольку в соответствии с Постановлением Главы Администрации Волгодонского района № 350 от 27.08.1999 года «Об изъятии земельного участка у ОАО «Волгодонской химический завод» данные земельные участки были переданы МП «Водоканал» в долгосрочную аренду. Кроме того, на основании решения Арбитражного суда от 17.09.2001 года по делу № А53-12228/2001-С2-9, МП «Водоканал» было ликвидировано, в связи с чем, МУП «ВКХ» не могло стать его правопреемником.

Постановлением Администрации от 25.03.2009 года № 173 (далее – Постановление № 173), утвержден порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с п.п. 1,2 Приложения № 1 к Постановлению № 173 размер арендной платы на год за использование неразграниченных земельных участков, при переоформлении юридическими лицами в установленном порядке ранее заключенных договоров аренды земельных участков, рассчитывается как произведение кадастровой стоимости, ставки арендной платы и коэффициента инфляции. Ставки арендной платы по виду использования земель промышленности, транспорта и иного специального назначения установлены в приложении № 4 к Постановлению № 173. Согласно данному приложению ставка арендной платы для хозяйствующих субъектов, основанных на государственной и муниципальной формах собственности, осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ, в том числе обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, переработку и размещение отходов, содержание кладбищ, установлена в размере 38% от кадастровой стоимости. При этом для арендаторов, осуществляющих аналогичные виды деятельности, но основанных на иной форме собственности, ставка арендной платы установлена в размере 3% от кадастровой стоимости.

Вместе с тем, дифференцирование ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы арендатора, может привести к созданию преимущественных (дискриминационных) условий деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов. Однако, как следует из материалов дела, неразграниченные земельные участки относящиеся к категории земель промышленности, транспорта и иного специального назначения не предоставлялись Администрацией в аренду иным, помимо МУП «ВКХ», хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере ЖКХ в том числе обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, переработку и размещение отходов, содержание кладбищ.

При это в силу п. 4 Приложения №1 к Постановлению №173, установлено, что размер арендной платы за год за использование неразграниченных земельных участков, впервые предоставляемым в аренду, определяется исходя из рыночной стоимости права аренды таких земельных участков, устанавливаемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, установленные Постановлением № 173 разные размеры ставок арендной платы не привели и не могут привести к созданию преимущественных (дискриминационных) условий деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов.

В соответствии с Постановлением Администрации Ростовской области от 05.12.2007 года № 475 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в государственной собственности РФ» установление размера арендной платы (а следовательно и ставки арендной платы) за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, относится к компетенции органов местного самоуправления.

Кроме того, в соответствии с п. 6.1 договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 01.10.2005 года № 34 заключенного между Администрацией и МУП «ВКХ», все изменения и (или) дополнения к нему оформляются сторонами в письменной форме. Таким образом, изменение Администрацией ставки арендной платы не является основанием для одностороннего изменения условия договора о размере арендной платы. Как следует из материалов дела, МУП «ВКХ» отказалось от подписания дополнительного соглашения, предусматривающего расчет арендной платы исходя из ставки 38% от кадастровой стоимости. В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ, споры связанные с внесением изменений в гражданско-правовые договоры подлежат разрешению в судебном порядке.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, п.1. ч.2. ст. 48, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 1180 от 21.12.2009 г., возбужденного в отношении Администрации Волгодонского района Ростовской области по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», производством прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии К.А. Коренченко

Члены Комиссии В.А. Частников, О.С. Ратникова, К.В. Скутнева

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