

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 9

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, из ФАС России, поступили жалобы индивидуальных предпринимателей (В.И. Скорик, К.В. Смолякова, Э.А. Вартазаров, Маточенко Ю.Е., Щебетунова Е.Н., Алиев Р.М., Бекназарян И.Р., Кожедубов А.А., Шевченко Н.П.) в отношении ОАО «РЖД» по вопросу повышения арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, входящих в состав единого землепользования земельного участка полосы отвода железной дороги Минеральные Воды — Кисловодск.

По фактам, изложенным в заявлении, управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю было проведено антимонопольное расследование, в результате которого установлено следующее.

Между ИП Скорик В.И. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/002771 от 25.12.2008 г.

Между ИП Смоляковой К.В. и ОАО «РЖД» заключен договор № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002904 от 21.06.2006 г.

Между ИП Вартазаровым Э.А. и ОАО «РЖД» заключен договор № ЦРИ/4/СА/5219/13/000968 от 02.08.2013 г.

Между ИП Алиевым Р.М. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/4/СА/5219/13/001653 от 16.10.2013 г.

Между ИП Бекназарян И.Р. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/04/СА/5219/15/001618 от 04.09.2015 г.

Между ИП Кожедубовым А.А. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002398 от 25.05.2006 г.

Между ИП Маточенко Ю.Е. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/4/СА/4182/11/000436 от 06.05.2011 г.

Между ИП Шевченко Н.П. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/000698 от 19.02.2008 г.

Между ИП Щебетуновой Е.Н. и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/06 П 010000/08/001169 от 15.07.2008 г.

Согласно пункту 4 раздела 1 приказа ОАО «РЖД» от 07.11.2008г. №150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО «РЖД» недвижимое имущество - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не застроенный земельный участок, не застроенная часть земельного участка -

земельный участок или часть земельного участка, свободные от строений, в том числе части земельных участков сверх площади, непосредственно занятой строениями и необходимой для их использования».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.2006г. №264 утвержден порядок (далее - Порядок) пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными ОАО «Российские железные дороги».

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» земельные участки полосы отвода железной дороги, являются федеральной собственностью и предоставлены Росимуществом в аренду ОАО «РЖД» по договорам сроком на 49 лет.

Согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264 и условиям договоров аренды, ОАО «РЖД» имеет право передавать части земельного участка в субаренду гражданам и юридическим лицам, по их заявлению, в пределах срока действия договора без согласия собственника, при условии его уведомления.

Согласно Порядку, пользование земельным участком осуществляется на основании договора аренды земельного участка, заключаемого Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (его территориальным органом) с открытым акционерным обществом "Российские железные дороги", за исключением случая, если договор аренды заключен с собственником расположенного на земельном участке здания, строения, сооружений.

Размер и условия внесения арендной платы по всем договорам субаренды определены в разделах № 4. Согласно условий договоров определено, что величина арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год. Ежегодное изменение ставки арендной платы может производиться:

- а) не более чем в полуторакратном размере максимального прогнозируемого уровня инфляции в Российской Федерации на финансовый год, в котором производится изменение арендной платы, либо на следующий непосредственно за ним финансовый год по выбору арендатора. Для расчета используется прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренный в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующие годы;
- б) в ином размере, определяемом с учетом отчета независимого оценщика об оценке рыночной арендной платы за участок.

Изменение величины арендной платы по договорам субаренды происходит по истечении месяца с даты письменного уведомления арендатором субарендатора.

Начиная с 2018 г. Минераловодская дистанция пути, являющаяся структурным подразделением ОАО «РЖД» направляла в адрес заявителей письма, которыми они были поставлены в известность о том что, по результатам проведенной переоценки (протокол № 48 от 30.11.2017 г. Комиссии по ценам Северо-Кавказской железной дороги), величина годовой арендной платы за полученные в субаренду части земельных участков под легкими разборными конструкциями, без права капитального строительства, была в одностороннем порядке единовременно увеличена от 2,5 до 17 раз по сравнению с ценой, указанной в Расчетах размера арендной платы по договорам субаренды земельных участков.

Так размер субарендной платы за земельный участок размером 220,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год для ИП Кожедубова А.А. составлял 591 111,76 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 255 820,00 руб/год.

У ИП Смоляковой К.В. размер субарендной платы за земельный участок размером 50,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 10417,13 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 57 864,41 руб/год.

Для ИП Шевченко Н.П. размер субарендной платы за земельный участок размером 53,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 14631,98 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 61 118,64 руб/год.

Для ИП Щебетуновой Е.Н. размер субарендной платы за земельный участок размером

119,40 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 37354,26 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 130 500,00 руб/год.

Для ИП Скорик В.И. размер субарендной платы за земельный участок размером 80,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 12168,23 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 94 000,00 руб/год.

Для ИП Маточенко Ю.Е. размер субарендной платы за земельный участок размером 320,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 113 945,71 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 369300 руб/год.

Для ИП Алиева Р.М.О. размер субарендной платы за земельный участок размером 480,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 353 462,49 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 492 900 руб/год.

Для ИП Бекназарян И.Р. размер субарендной платы за земельный участок размером 40,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 26698,56 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 48 300 руб/год.

Для ИП Вартазарова Э.А. размер субарендной платы за земельный участок размером 560,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 169 665,76 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 416 100 руб/год.

Таким образом, фактически ОАО «РЖД» навязывает субарендатору многократно завышенную стоимость арендной платы за пользование земельными участками.

Порядок и условия пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 04.12.20016 г. №396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные ОАО «Российские железные дороги» по субъектам Российской Федерации», на территории Ставропольского края 55,29 руб./га в год.

В соответствии с расчетом арендной платы к договорам аренды №№ 1, 3, 6, 9, от 29.08.2003 г. и №№ 22, 23 от 29.11.2003 г., заключенными между ОАО «РЖД» и Министерства имущественных отношений Ставропольского края, ставка арендной платы для ОАО «РЖД» за 1 м² в 2017 году составляла 0,011756 руб., в 2018 году — 0,012256 рублей.

Установлено, что за период за период 2014-2018гг. размер арендной платы за земельный участок площадью 671,55776 га для ОАО «РЖД» увеличился на 19,4%, а за последний год на 4,3%.

Субарендатор	Договор	Площадь арендуемого участка (м ²)	Размер арендной платы ОАО «РЖД» (руб.)	Размер арендной платы субарендатора (2017 г.) (руб/м ²)	Размер арендной платы субарендатора (2018 г.) (руб/м ²)	Величина повышения размера субарендной платы за м ² (%)
ИП Кожедубов А.А.	ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002398	220,0	2,59 руб.- 2017 г 2,70 руб.- 2018 г	268,7	1162,2	332,5
ИП Смолякова К.В.	ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002904	50,0	0,59 руб.- 2017 г 0,61 руб.-	208,3	1157,3	455,6

ИП Шевченко Н.П.	ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/000698	53,0	0,62 руб.- 2017 г 0,65 руб.- 2018 г	276,1	1153,2	317,7
ИП Щебетунова Е.Н.	ЦРИЗ/4/А/06010000/08/001169 П	119,4	1,40 руб.- 2017 г 1,46 руб.- 2018 г	312,8	1093,0	249,4
ИП Скорик В.И.	ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/002771	80,0	0,94 руб.- 2017 г 0,98 руб.- 2018 г	152,1	1175,0	672,5
ИП Маточенко Ю.Е.	ЦРИ/4/СА/4182/11/000436	320,0	3,76 руб.- 2017 г 3,92 руб.- 2018 г	356,1	1154,1	224,1
ИП Алиев Р.М.О.	ЦРИ/4/СА/5219/13/001653	480,0	5,64 руб.- 2017 г 5,88 руб.- 2018 г	736,4	1027,0	39,5
ИП Бекназарян И.Р.	ЦРИ/04/СА/5219/15/001618	40,0	0,47 руб.- 2017 г 0,49 руб.- 2018 г	667,5	1207,5	80,9
ИП Вартазаров	ЦРИ/4/СА/5219/13/000968	560,0	6,58 руб.- 2017 г 6,86 руб.- 2018 г	303,0	743,0	145,2

В рамках проведенного антимонопольного расследования не установлено сведений и доказательств, свидетельствующих о наличии объективных причин, повлекших за собой значительное повышение субарендной платы на земельные участки индивидуальных предпринимателей В.И. Скорик, К.В. Смоляковой, Э.А. Вартазарова, Маточенко Ю.Е., Щебетуновой Е.Н., Алиева Р.М., Бекназарян И.Р., Кожедубова А.А., Шевченко Н.П.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции, доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами,

Как показал проведенный анализ состояния конкурентной среды на рынке субаренды земельного участка в полосе отвода железной дороги, ОАО «РЖД» занимает доминирующее положение на вышеуказанном рынке, следовательно, на него распространяются ограничения, предусмотренные Законом о защите конкуренции.

Таким образом, фактически ОАО «РЖД» навязывает субарендатору многократно завышенную стоимость субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованную и явно не соответствующую рыночным условиям. Исходя из изложенного, в действиях ОАО «РЖД» по неоднократному направлению предложений о увеличении арендной платы за используемый заявителем земельный участок содержатся признаки ущемления интересов заявителей.

Пунктом 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, выраженные в навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

Учитывая вышеизложенное, в действиях Открытого акционерного общества «Российские железные дороги» усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженных в ущемлении интересов индивидуальных предпринимателей В.И. Скорик, К.В. Смоляковой, Э.А. Вартазарова, Маточенко Ю.Е., ИП Щебетуновой Е.Н., Алиева Р.М., Бекназарян И.Р., Кожедубова А.А., Шевченко Н.П., управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает о необходимости прекращения указанных действий и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, в течение 1 месяца с момента получения настоящего предупреждения, путем отзыва уведомлений, направленных субарендаторам - индивидуальным предпринимателям В.И. Скорик, К.В. Смоляковой, Э.А. Вартазарову, Маточенко Ю.Е., ИП Щебетуновой Е.Н., Алиеву Р.М., Бекназарян И.Р., Кожедубову А.А., Шевченко Н.П. по результатам проведенной переоценки рыночной стоимости субарендной платы (протокол № 48 от 30.11.2017 «Комиссия по ценам Северо-Кавказской железной дороги»), проведенной по поручению ЦЗ-С Мальцева С.В. от 16.12.2015 № П-СМ-7 и совершении действий, направленных на урегулирование возникших разногласий в рамках заключенных договоров:

- С ИП Скорик В.И. договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/002771 от 25.12.2008 г.
- С ИП Смоляковой К.В. договор № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002904 от 21.06.2006 г.
- С ИП Вартазаровым Э.А. договор № ЦРИ/4/СА/5219/13/000968 от 02.08.2013 г.
- С ИП Алиевым Р.М. договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/4/СА/5219/13/001653 от 16.10.2013 г.
- С ИП Бекназарян И.Р. договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/04/СА/5219/15/001618 от 04.09.2015 г.
- С ИП Кожедубовым А.А. договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002398 от 25.05.2006 г.
- С ИП Маточенко Ю.Е. договор субаренды части земельного участка № ЦРИ/4/СА/4182/11/000436 от 06.05.2011 г.
- С ИП Шевченко Н.П. договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/08/000698 от 19.02.2008 г.
- С ИП Щебетуновой Е.Н. договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/06 П 010000/08/001169 от 15.07.2008 г.

О выполнении предупреждения сообщить в Ставропольское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением подтверждающих документов.