

РЕШЕНИЕ Оглашено 11 февраля 2014 г. Изготовлено в полном объеме 20 февраля 2014 г. г. Черкесск Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: - А; Члены Комиссии: - Б; - В; - Г; - Д, рассмотрев дело N 3 по признакам нарушения Администрацией Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования (применение при расчете размера арендной платы ПК в отсутствие вида использования, установление размера арендной платы, отличающейся от рассчитанной по утвержденной формуле), УСТАНОВИЛА: В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» основанием для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства. На основании приказов № 231 от 21.10.2013 г. и № 267 от 29.11.2013 г. в период с 01 ноября 2013 г. по 18 декабря 2013 г. была проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации Прикубанского муниципального района (далее – Администрация). В ходе проведения проверки выявлены признаки нарушения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации, в том числе, выразившихся в создании дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования. Администрация, надлежащим образом уведомленная о времени и месте рассмотрения дела, своего представителя не направила, пояснения, ходатайства или возражения не представила. При рассмотрении дела Комиссией установлено следующее. По результатам проведенной плановой выездной проверки был составлен акт проверки от 18.12.2013 г. № 10. Акт направлен Администрации заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении вместе с сопроводительным письмом. Сопроводительное письмо содержало разъяснение прав проверяемого лица, предусмотренных пунктом 3.87 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 N 340. Возражений на акт Администрация не представила. Закон Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2003 N 61-РЗ «Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике» устанавливает полномочия органов местного самоуправления Карачаево-Черкесской Республики в области земельных отношений. Органы местного самоуправления в Карачаево-Черкесской Республике, в том числе, управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а органы местного самоуправления муниципальных районов осуществляют также распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (ст.6). Земли сельскохозяйственного назначения должны использоваться исключительно в соответствии с целевым назначением для ведения сельскохозяйственного производства (статья 16). Статья 28 предусматривает, что в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Передача земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в аренду и субаренду не влечет изменения их

разрешенного использования, в том числе изменения специализации сельскохозяйственного производства, если иное не предусмотрено федеральным законодательством. Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с ЗК РФ и Законом № 61-РЗ Правительство Карачаево-Черкесской Республики приняло постановление от 20 июня 2008 г. N 226 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Карачаево-Черкесской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков в муниципальном образовании - городе Черкесске» (далее – Постановление № 226). Постановлением № 226 утверждена формула, в соответствии с которой рассчитывается размер годовой арендной платы за использование земельных участков: $АП = ПК \times КСЗУ$, где АП - размер годовой арендной платы; ПК - процентная ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающая вид разрешенного использования земельного участка; КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка. Кроме этого Постановлением № 226 утверждены процентные ставки от кадастровой стоимости земельных участков, учитывающие вид разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прикубанского муниципального района, согласно приложению № 7. Таким образом, цена аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, является регулируемой. Указание вида разрешенного использования для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, является необходимым для расчета арендной платы, т.к. для этих земель установлено несколько значений процентной ставки от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающей вид разрешенного использования земельного участка (ПК). Это вытекает из норм, утвержденных Постановлением N226. Иных нормативных актов, определяющих расчет арендной платы за земельные участки, в том числе, находящихся в муниципальной собственности, а также документов, подтверждающих наличие зарегистрированного права муниципальной собственности на нижеуказанные земельные участки, Инспекции и Комиссии не представлено, следовательно, на эти земельные участки государственная собственность не разграничена. При анализе договоров аренды земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, Инспекцией было установлено, что ни постановления Администрации о выделении земельных участков, ни договоры о передаче в аренду земельных участков не содержат указания о виде их разрешенного использования. Пунктом 29 приложения № 7 к Постановлению № 226 установлены ПК для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования: пашня - 1,2; сенокосы - 0,6; пастбища - 0,5; залежи - 0,4; земли, занятые многолетними насаждениями - 0,3; отгонные пастбища - 0,2; земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения - 2,0. № п/п № и дата договора Арендатор Площадь земельного участка (кв.м.) Использование Примененная ставка постановление договор 1 38 25.07.2013 А 60 000 для сельскохозяйственного производства для сельскохозяйственного производства 1,2 2 37 23.07.2013 S 200 000 для сельскохозяйственного производства для сельскохозяйственного производства 0,6 3 34 16.07.2013 D 8 000 для сельскохозяйственного

производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 4 33 06.07.2013 F 10 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 5 28 18.06.2013 G 50 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 (нет кадастро-вого пас-порта) 6 23 04.06.2013 H 200 000 для организации производ-ства сель-скохозяй-ственной продукции для организации про-извод-ства сельскохо-зяйственной продук-ции 1,2 7 22 17.05.2013 J 1 377 6201 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,21 8 21 14.05.2013 K 30 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 9 19 06.05.2013 L 39 000 для ведения кре-стьянского (фермер-ского) хозяйства для ведения кре-стьянского (фермерского) хозяйства 1,2 10 12 20.03.2013 Q 100 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 11 7 11.03.2013 W 80 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 12 10 18.03.2013 E 31 000 для выращивания сельскохозяй-ственной продукции для выращивания сельскохозяй-ственной продукции 22 13 4 27.02.2013 R 57 000 для ведения кре-стьянского (фермер-ского) хозяйства для ведения кре-стьянского (фермерского) хозяйства 1,2 14 41 02.10.2012 T 1 337 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 15 42 02.10.2012 Y 4 583 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 16 37 14.07.2011 U 500 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 1,2 17 35 30.06.2011 I 320 000 для производ-ства сельскохозяй-ственной продукции для производ-ства сельскохозяй-ственной продукции 1,2 18 38 24.11.2010 O 300 000 для организации сельхозпроизвод-ства для организации сель-хозпроизвод-ства 1,2 19 23 27.05.2011 P 204 600 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 0,6 20 26 02.06.2011 Z 100 000 для сельскохозяй-ственного использо-вания для сельскохозяй-ственного использо-вания 1,23 21 57 31.12.2010 X 185 000 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 0,5 22 36 11.11.2010 C 23 933 для сельскохозяй-ственного производ-ства для сельскохозяй-ственного производ-ства 2,54 Но даже при расчете арендной платы по указанным ПК допущены следующие ошибки. 1. По договору № 22 от 17.05.2013 в расчете указана ставка 1,2, но при расчете по формуле с применением ставки 1,2 от кадастровой стоимости арендная плата составляет 62302 руб., в договоре указана арендная плата 64214 руб. Кроме этого, в постановлении № 513 от 16.05.2013 и предмете этого договора указана площадь, указанная в кадастровых паспор-тах как основная площадь без учета отклонений (+;-), но в отличие от иных арендаторов, в кадастровых паспортах земельных участков которых также указаны площади с плюсом и минусом, расчет арендной платы по двум из пяти участков произведен по площади, от-личающейся от указанной в постановлении № 513 от 16.05.2013 и предмете договора. 2. По договору № 10 от 18.03.2013 в расчете указана ставка 1,2, но расчет фактически про-изведен с применением ставки 2, при этом арендная плата даже при ставке 2 завышена на 41 руб. 3. По договору № 26 от 02.06.2011 в расчете указано иное количество выделенной земли (30000 вместо 100000) и иной ПК (10 вместо 1,2), фактически при расчете применены площадь 100000 и ПК 1,2. 4. По договору № 36 от 11.11.2010 применена ПК 2,5, которая вообще не установлена для земель сельскохозяй-ственного назначения. Из вышеизложенного следует, что в принятых Администрацией актах (постановле-ниях о передаче в аренду земельных участков, предназна-ченных для сельскохозяй-ственного использования) не указан вид разрешенного использования конкретного земельного участка. Поскольку заключению договора

аренды государственного или муниципального имущества предшествует издание акта соответствующего органа о предоставлении такого имущества в аренду, отсутствие в постановлении Администрации о выделении земельного участка хозяйствующему субъекту вида разрешенного использования привело к созданию дискриминационных условий при заключении договоров аренды.

Администрацией, в том числе его структурным подразделением - отделом экономического развития, управления имуществом и инвестиций – осуществлены действия по заключению договоров, в которых также не указан вид разрешенного использования и произведен расчет арендной платы, что в конечном итоге создало дискриминационные условия для арендаторов. Арендатор, которому при расчете арендной платы завышена ПК или которому при расчете арендной платы в результате арифметических ошибок завышена арендная плата, поставлен в худшие условия, чем арендатор, которому ПК не завышена или которому ПК занижена либо которому при расчете арендной платы в результате арифметических ошибок занижена арендная плата. В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дискриминационные условия – это, в том числе, условия потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами. Товар – это объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Земельный участок – это товар, а передача его в аренду – это введение земельного участка в оборот. Статьей 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается создание дискриминационных условий. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», РЕШИЛА: 1. Признать Администрацию Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) нарушившей пункт 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». 2. Выдать Администрации Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства: - внести изменения в акты (постановления) о передаче в аренду земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, по действующим договорам аренды, указав конкретный вид использования в соответствии с действующими нормативными правовыми актами; - при передаче земельных участков в аренду указывать конкретный вид использования в соответствии с действующими нормативными правовыми актами; - внести изменения в действующие договоры аренды земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, установив процентную ставку от кадастровой стоимости земельного участка (ПК), учитывающую вид разрешенного использования земельного участка; - произвести расчет арендной платы в соответствии с установленными нормативными правовыми актами процентной ставкой от кадастровой стоимости земельного участка (ПК) с учетом

разрешенного вида использования земельного участка. 3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 КоАП РФ. Председатель Комиссии А Члены Комиссии Б В Г Д Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия. Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.