

Совет депутатов Таштыпского района

ул. Ленина, д.35, с. Таштып, Республика
Хакасия, 655740

РЕШЕНИЕ

№ 92-А-14

г. Абакан

Резолютивная часть оглашена 27 января 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 02 февраля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее Хакаское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: Франскевич О.П. – заместитель
руководителя управления – начальник отдела
антимонопольного законодательства и рекламы (АЗР);

Члены комиссии: Алехина А.А. – главный
специалист - эксперт отдела АЗР;

Чиж Д.А. – главный специалист - эксперт отдела АЗР;

Марова О.О. – специалист - эксперт отдела АЗР (на
заседании отсутствовала, кворум имеется).

в присутствии Представителя Ответчика //-/ /, в присутствии Представителя заинтересованного //-/ /, рассмотрев материалы дела № 92-А-14, возбужденного в отношении Совета депутатов Таштыпского района по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии акта – Решения от 25.12.2012г. № 87, не соответствующего Федеральному закону от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части установления различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности,

УСТАНОВИЛА:

15 августа 2014 года, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия произведен мониторинг действующих актов муниципальных образований Республики Хакасия на предмет соответствия их Федеральному закону от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По результатам вышеуказанного мониторинга установлено следующее.

Решением Совета депутатов Таштыпского района от 25 декабря 2012 года № 87 установлены коэффициенты вида размещенного использования и категории земельных участков для расчета арендной платы.

Согласно указанного выше Решения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания разделены на отдельные подвиды в зависимости от формы торгового объекта, для которых установлен различный коэффициент вида разрешенного использования земельного участка в % к кадастровой стоимости.

Так согласно вышеуказанного решения, для земельных участков занятых магазинами, рынками, прочими объектами оптово-розничной торговли установлен коэффициент в размере 0,2 %; для участков занятых нестационарными торговыми объектами и иными временными объектами (палатками, павильонами, киосками, ларьками) – 0,5 %, для участков предоставленных для установки рекламных конструкций – 0,38 %, для участков занятых объектами автосервиса – 0,2 %.

Таким образом, коэффициент вида размещенного использования земельного участка дифференцирован внутри одного и того же вида разрешенного использования земельного участка, а именно внутри такого вида как земельные участки которые предназначены для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

В связи с этим, 05 сентября 2014 года Хакасским УФАС России в отношении Совета депутатов Таштыпского района возбуждено дело № 92-А-14 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии 16.10.2014г. сторонами озвучены следующие доводы.

Представитель Ответчика пояснил, что решением Совета депутатов Таштыпского района № 87 от 25.12.2012г. утверждены коэффициенты, устанавливаемые в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Таштыпского района. Данные коэффициенты разработаны и приняты в соответствии с отчетом 19:09/2 по экономическому обоснованию дифференциации ставок арендной платы за землю по видам разрешенного использования на территории Таштыпского района Республики Хакасия, предоставленного институтом оценки собственности и финансовой деятельности (ООО «Институт оценки»). По каждому установленному Советом депутатов коэффициенту имеется экономическое обоснование ставок арендной платы. В связи с отсутствием развитого рынка земельных участков предоставляемых для торговли, согласно

экономическому отчету предлагается установить коэффициент для двух видов – для торговых стационарных точек и, учитывая меньшую площадь и доходность, для временных торговых сооружений.

На заседании комиссии 16.12.2014г. сторонами озвучены следующие доводы.

Представитель Ответчика пояснил, что в 2012 году Управление муниципальным имуществом Администрации таштыпского района в соответствии с действующим законодательством, а именно в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582, был заказан отчет по экономическому обоснованию дифференциации ставок арендной платы на щемлю по видам разрешенного использования на территории Таштыпского района. Согласно с принципом экономической обоснованности, установленным Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582, арендная плата устанавливается в соответствии с доходностью земельного участка. Если опираться исключительно на виды разрешенного использования земельных участков, отчет по экономическому обоснованию дифференциации ставок арендной платы на щемлю по видам разрешенного использования теряет смысл своего существования. С учетом того, что с 01 марта 2015 года категории земель будут отменены, считать действия Совета депутатов по установлению рассматриваемых коэффициентов нарушением действующего законодательства не целесообразно. Согласно письма Министерства экономического развития от 17.11.2011г. № Д23-4777, установленный перечень видов разрешенного использования не предопределяет наименование и содержание видов разрешенного использования. Фактически исполнив принцип экономического обоснования, Совет не нарушает Федеральное законодательство, поскольку данный принцип положен в основу по всем земельным участкам которые муниципалитет выдает в аренду. Помимо Постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 Совет также руководствовался Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008г. № 05. Виды разрешенного использования были разработаны в соответствии с генеральным планом. Согласно принципа экономической обоснованности и доходности земельного участка Совет не может приравнивать земельные участки предназначенные для различных объектов торговли.

На заседании комиссии 27.12.2015г. сторонами озвучены следующие доводы.

Представитель Ответчика поддержал ранее озвученные доводы. Дополнительно пояснил, что, если опираться исключительно на виды разрешенного использования земельных участков, отчет по экономическому обоснованию дифференциации ставок арендной платы на щемлю по видам разрешенного использования теряет смысл своего существования. Принцип экономической обоснованности исходит из доходности земельного участка. На сегодняшний день принят нормативный акт – Приказ Министерства экономического развития от 01.09.2014г. № 540, в котором утвержден новый типовой перечень видов разрешенного использования, в котором категории земель исключены. Письмо Министерства экономического развития от 17.11.2011г. № Д23-4777, на которое ссылался Ответчик на предыдущем заседании, предоставлено Министерством имущественных и земельных отношений по запросу Совета депутатов Таштыпского района. Представленный в

материалы дела отчет по экономическому обоснованию основан на принципе доходности земельных участков. Принцип экономического обоснования будет противоречить принципу необоснованных предпочтений в случае, если установить единый коэффициент без разделения на подвиды видов разрешенного использования. К примеру нестационарные торговые объекты получают доход гораздо выше иных видов, однако имеют сезонный характер. В связи с этим, в случае установления единого коэффициента без разделения на подвиды видов разрешенного использования, Совет нарушил бы принцип необоснованных предпочтений.

При рассмотрении настоящего дела, Комиссией установлены следующие обстоятельства.

Решением Совета депутатов Таштыпского района от 25 декабря 2012 года № 87 установлены коэффициенты вида размещенного использования и категории земельных участков для расчета арендной платы.

Согласно указанного выше Решения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания разделены на отдельные подвиды в зависимости от формы торгового объекта, для которых установлен различный коэффициент вида разрешенного использования земельного участка в % к кадастровой стоимости.

Так согласно вышеуказанного решения, для земельных участков занятых магазинами, рынками, прочими объектами оптово-розничной торговли установлен коэффициент в размере 0,2 %; для участков занятых нестационарными торговыми объектами и иными временными объектами (палатками, павильонами, киосками, ларьками) – 0,5 %, для участков предоставленных для установки рекламных конструкций – 0,38 %, для участков занятых объектами автосервиса – 0,2 %.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения и доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктами «в», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также земельное законодательство.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые не могут противоречить федеральным законам (части 2, 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Из правовых позиций, выраженных в определениях Конституционного Суда Российской Федерации в № 244-О от 14.12.2000, № 16-О от 07.02.2000, № 130-О от 05.07.2001, № 139-О от 07.06.2001, постановлении Конституционного Суда Российской Федерации № 15-П от 21.11.2002, № 13-П от 30.07.2001 следует, что деятельность органов государственной власти и местного самоуправления не

должна подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, произвольно ограничивать право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельности, а также право частной собственности. Эта деятельность должна осуществляться с соблюдением принципа доверия граждан к закону и действиям государства, которые, в свою очередь, предполагают правовую определенность, стабильность правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм и предсказуемость законодательной политики.

Следовательно, при установлении размера арендной платы за землю орган местного самоуправления не должен вступать в противоречие с Конституцией Российской Федерации и федеральными законами.

Согласно позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 01.05.2004 г. № 209-0, необходимость пополнения бюджета муниципального образования не может служить достаточным основанием для установления коэффициента арендной платы.

Согласно пунктам 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земли в Российской Федерации является платным. Formой платы за использование земли является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 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 так же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», арендная плата определяется исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которыми арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а так же с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке.

Арендная плата также определяется исходя из принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которыми 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.

Таким образом, установление значения коэффициента который дифференцирован в отдельных подвидах одного и того же вида разрешенного использования земельного участка противоречит установленному Федеральным законодательством (Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582) принципу экономической обоснованности и принципу запрета необоснованных предпочтений при определении размера арендной платы.

Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008г. № 05, утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия (далее по тексту – Положение).

Согласно пункта 2.2. Положения, коэффициент устанавливается уполномоченными органами муниципальных районов и городских округов в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельного участка с учетом экономического обоснования.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в земельном, градостроительном и кадастровом законодательстве. Поэтому при кадастровом учете земельного участка вид его разрешенного использования определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единым и единообразно понимаемым для всех возможных впоследствии правоотношений. Фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и сходиться со сведениями, внесенными в кадастр. Соответствующие выводы сформулированы в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.12.2011 № 12651/11 и от 29.05.2012 № 13016/11.

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007г. № 39 утверждены методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Согласно пункта 1.2 данных методических рекомендаций, методические рекомендации позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе установленных видов разрешенного использования.

Согласно пункта 1.2.5 методических рекомендаций, одним из видов разрешенного использования земельных участков является вид – земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

При этом, согласно указанных методических рекомендаций, деление данного вида разрешенного использования на подвиды не предусматривается.

Расширительного толкования вида разрешенного использования земельного участка данный пункт не предусматривает.

Установление различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли создает и/или может создать для них дискриминационные условия деятельности путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности, что влечет и/или может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Кроме того, данное обстоятельство также ставит в неравное экономическое положение арендаторов таких участков при определении экономической нагрузки по арендным платежам на единицу арендуемых земель, при этом нагрузка существенно увеличивается при аренде земельных участков меньшей площади по сравнению с участками большей площади. В связи с этим возникают условия, способствующие постановке в неравные экономические условия различных субъектов одних и тех же видов экономической деятельности, что недопустимо с позиции Закона о защите конкуренции.

Установление коэффициента (Кв), устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, в зависимости от вида торгового помещения может привести к ограничению конкуренции, поскольку создает преимущества одним хозяйствующим субъектам, которые осуществляют предпринимательскую деятельность через определенный вид торговых помещений перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими такую же деятельность, но через иные виды торговых помещений, при этом хозяйствующим субъектам осуществляется один вид использования земли – под объекты торговли.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции, дискриминационные условия – это условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом.

Согласно части 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 или 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).

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие

условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Как установлено Комиссией, в действующем законодательстве отсутствует норма права, разрешающая Совету депутатов Таштыпского района устанавливать различные коэффициенты вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности. Советом депутатов Таштыпского района такая норма также не приводится.

Комиссия отклоняет ссылку Представителя Ответчика на Приказ Министерства экономического развития от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», поскольку данный нормативный акт не распространяется на правоотношения, возникшие до его вступления в силу (24.12.2014г.).

Комиссия отклоняет ссылку Представителя Ответчика на Письмо Министерства экономического развития от 17.11.2011г. № Д23-4777, поскольку данный документ не имеет какой-либо юридической силы.

Обобщая вышеизложенное, Советом депутатов Таштыпского района принят акт – Решение Совета депутатов Таштыпского района от 25 декабря 2012 года № 87, которым установлены различные коэффициенты вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг и таким образом создающий для них дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

Следовательно, описанными выше действиями Советом депутатов Таштыпского района нарушаются положения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с вышеизложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Совет депутатов Таштыпского района нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части установления Советом в Решением от 25 декабря 2012 года № 87 различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности, путем установления повышенных и пониженных

коэффициентов для одного и того же вида деятельности;

2. Выдать Совету депутатов Таштыпского района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего с учетом и в соответствии с настоящим решением внести изменения в Решение от 25 декабря 2012 года № 87, в части соответствия установленных Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли и общественного питания основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Председатель комиссии:

О.П. Франскевич

Члены комиссии:

А.А. Алехина

Д.А. Чиж

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Хакасия.