

Первому вице-губернатора
председателя Правительства

Самарской области

А.П. Н.

ул. Молодогвардейская, ...

г. Самара, 443006

РЕШЕНИЕ

г. Самара

Резолютивная часть решения оглашена «24» декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «15» января 2015 г.

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

Председатель Комиссии:	Клинкова Ю.А., зам. руководителя Управления,
Члены Комиссии:	Емельянова С.Н., главный специалист-эксперт, Савельева М.И., специалист 1 разряда,

рассмотрев дело № 38-4832-14/10, возбужденное по признакам нарушения Правительством Самарской области статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила:

Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области» (далее – Постановление № 308) установлены коэффициенты приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара и коэффициенты вида использования земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара (далее - Коэффициенты).

Рассмотрев коэффициенты, используемые для определения размера арендной платы за земельные участки под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих указанные виды деятельности, Самарским УФАС России установлено, что применяемый при расчете размера арендной платы коэффициент поставлен в зависимость от вида используемого объекта торговли, общественного питания, бытового обслуживания (капитальное строение или временное), кроме того на величины стоимости арендной платы земельного участка влияет коэффициент приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара.

Применение при расчете размера арендной платы указанных коэффициентов, ставит в неравные условия лиц, осуществляющих экономическую деятельность на одном товарном рынке, с использованием земельных участков, отнесенных к одной категории земель, используемых или предназначенных для одних и тех же видов деятельности и предоставляемых по одним и тем же основаниям, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Приказом руководителя Самарского УФАС России № 194 от 11.08.2014 г. возбуждено дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства № 38-4832-14/10 в отношении Правительства Самарской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела № 38-4832-14/10 комиссией Самарского УФАС России установлено следующее.

1. В соответствии с частью 1 статьи 72, частью 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей и 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.

В соответствии с частью 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. 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.

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон N 137-ФЗ) установлено, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Порядок определения [размера арендной платы](#), а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным [законом](#) "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 в соответствии со статьями 22 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, в которые входят, в том числе:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

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;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым 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.

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области утвержден Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308.

В соответствии с методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и представляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной Постановлением № 308 при расчете размера арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством применяется коэффициент вида использования земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара (установлен в [таблице N 2](#) приложения №1 к Постановлению № 308).

Коэффициенты вида использования земельного участка (Кв), дифференцированы в зависимости от вида целевого (функционального и разрешенного) использования земельных участков.

Кроме того, при расчете размера платы за земельные участки под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания (пункт 5 таблицы 2 приложения 1 к Постановлению № 308) применяется коэффициент, который поставлен в зависимость от типа строения (временное или капитальное), используемого для осуществления хозяйственной деятельности.

2. В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот; под товарным рынком понимается 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.

Товарный рынок определяется количеством и размерами действующих на рынке хозяйствующих субъектов, степенью сходства или отличий товаров разных предпринимателей, доступностью рыночной информации, наличием или отсутствием барьеров при вхождении на рынок.

Деятельность по оказанию услуг торговли, общественного питания и бытового обслуживания не зависит от наличия каких-либо специальных разрешений, следовательно, данная деятельность на территории городского округа Самара может быть осуществлена неопределенным количеством юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Согласно сведениям, представленным Правительством Самарской области, письмом исх. № 12/18485 от 21.10.2014 г., в рамках исполнения Постановления № 308, с использованием коэффициента вида использования земельного участка, Министерством имущественных отношений Самарской области заключено более четырех тысяч договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых в целях осуществления деятельности по торговле, общественному питанию, бытовому обслуживанию, расположенных на территории городского округа Самара.

Для осуществления хозяйственной деятельности на товарных рынках по оказанию услуг торговли, общественного питания и бытового обслуживания с использованием земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара государственная собственность на которые не разграничена, необходимо заключить договор аренды указанного земельного участка. При этом, в соответствии с Постановлением № 308 размер арендной платы поставлен в зависимость от типа строения (временное или капитальное), используемого для осуществления деятельности.

При определении размера арендной платы, в соответствии с Постановлением № 308 будут применяться следующие коэффициенты:

5.1	Земельные участки под <u>капитальными</u> объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	
5.1.1	Земельные участки под парикмахерскими	0,07
5.1.2	Земельные участки под ателье, банями, химчистками, мастерскими по ремонту обуви, часов, пунктами проката и т.д.	0,03
5.1.3	Земельные участки под гостиницами	0,06
5.1.4	Земельные участки под приемными пунктами стеклотары	0,09
5.1.5	Земельные участки под объектами ритуального обслуживания, поминальными залами	0,086
5.1.6	Земельные участки под экскурсионными бюро и туристическими агентствами	0,43
5.1.7	Земельные участки под другими объектами бытового обслуживания населения (кинотеатрами, стоматологическими кабинетами, частными клиниками, ветеринарными лечебницами и т.д.)	0,1
5.1.8	Земельные участки под объектами быстрого питания без реализации алкогольной продукции	0,05

5.1.9	Земельные участки под кафе, барами, ресторанами	0,085
5.1.10	Земельные участки под другими объектами общественного питания	0,035
5.1.11	Земельные участки под магазинами, торговыми центрами	0,08
5.1.12	Земельные участки под аптеками	0,086
5.1.13	Земельные участки под другими объектами торговли	0,086
5.1.14	Земельные участки под банками, страховыми и финансово-кредитными организациями, фондовыми биржами	0,23
5.1.15	Земельные участки под объектами развлекательной сферы (клубами, горнолыжными базами, аквапарками, теннисными кортами и т.д.)	0,08
5.1.16	Земельные участки под автомойками	0,24
5.1.17	Земельные участки под станциями техобслуживания, бензозаправочными станциями, газозаправочными станциями	0,29
5.2	Земельные участки под <u>временными</u> объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	
5.2.1	Земельные участки под платными туалетами	0,061
5.2.2	Земельные участки под киосками по ремонту обуви, часов и т.д.	0,055
5.2.3	Земельные участки под кафе, барами, рюмочными	0,6
5.2.4	Земельные участки под специализированными детскими кафе, не торгующими алкогольной продукцией	0,025
5.2.5	Земельные участки под объектами торговли передвижного или сезонного использования	0,6
5.2.6	Земельные участки под торговыми киосками, павильонами, магазинами, аптеками, парикмахерскими	0,6
5.2.7	Земельные участки под киосками, торгующими полиграфической продукцией, киосками звукозаписи	0,08
5.2.8	Земельные участки под павильонами, в которых не осуществляется торговая деятельность	0,095
5.2.9	Земельные участки под рынками, ярмарками	0,13
5.2.10	Земельные участки под объектами развлекательной сферы (аттракционами и т.д.)	0,65
5.2.11	Земельные участки под другими объектами торговли	0,518
5.2.12	Земельные участки под лодочными стоянками	0,05
5.2.13	Земельные участки под автомойками	0,24
5.2.14	Земельные участки под станциями техобслуживания, бензозаправочными станциями, газозаправочными станциями	0,29
5.2.15	Земельные участки под отдельно стоящими рекламными носителями	0,8

Установление Постановлением № 308 коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы за земельные участки, в зависимости от типа строения (временное или капитальное), используемого для осуществления деятельности на товарных рынках по предоставлению услуг торговли, общественного питания, бытового обслуживания ставит хозяйствующих субъектов, осуществляющих экономическую деятельность на одном товарном рынке, заведомо в неравные условия, создает дискриминационные условия, в виде установления различных размеров арендной платы за земельные участки, предназначенные для использования под однотипные цели (торговли, общественного питания, бытового обслуживания).

В соответствии с ГОСТ Р 50762-2007 «Классификация предприятий общественного питания», утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2007 № 475-ст, рестораны, кафе, бары, кофейни и закусочные являются предприятиями общественного питания с возможностью реализации алкогольной продукции. Таким образом, указанные объекты осуществляют один вид деятельности – оказание услуг общественного питания. Следовательно, хозяйствующие субъекты, оказывающие услуги общественного питания являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими хозяйственную деятельность на одном товарном рынке в соответствии с положениями Закона о защите конкуренции. При установлении различных коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы за земельные участки, в зависимости от типа строения (временное или капитальное) используемого для оказания услуг общественного питания создаются неравные условия осуществления хозяйственной деятельности.

Согласно ГОСТ Р 51773-2009 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги торговли. Классификация предприятий торговли», утвержденному Приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 N 771-ст. под предприятием торговли понимается объект хозяйственной деятельности, осуществляющий с использованием процессов, оборудования и технологий продажу товаров, выполнение работ и оказание услуг торговли покупателям. К предприятиям торговли относятся: гипермаркет; универмаг; магазин-склад; центр оптовой и мелкооптовой торговли; универсальный общетоварный продовольственный склад; универсальный общетоварный непродовольственный склад; универсам; супермаркет; гастроном; магазин "Товары повседневного спроса"; специализированный общетоварный продовольственный склад; специализированный общетоварный непродовольственный склад; магазин "Рыба", "Мясо", "Колбасы", "Минеральные воды", "Хлеб", "Овощи-фрукты" и т.п.; магазин "Электротовары", "Одежда", "Обувь", "Ткани", "Хозяйственные товары", "Мебель", "Книги", "Зоотовары", "Семена", "Природа", "Охотник", "Цветы", "Мир садовода", "Спорт и туризм" и т.п.; магазин "Продукты"; павильон "Продукты"; минимаркет; торговый дом; товары для дома, для детей, для женщин, для мужчин, для будущих мам, для полных, для новобрачных, для молодежи и т.п.; магазин "Промтовары"; магазин "Кэш энд Кэрри", "Дисконт", "Дискаунтер"; комиссионный магазин; магазин "Сэконд Хенд"; стоковый магазин; магазин "Бутик"; магазин-салон. Указанные объекты осуществляют один вид деятельности – торговлю. Следовательно, хозяйствующие субъекты, оказывающие услуги торговли являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими хозяйственную деятельность на одном товарном рынке в соответствии с положениями Закона о защите конкуренции. Таким образом, при установлении различных коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы за земельные участки, в зависимости от типа строения (временное или капитальное) используемого для оказания услуг торговли создаются неравные условия осуществления хозяйственной деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.08.1997 N 1025 "Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации" бытовое обслуживание населения осуществляет организация независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, выполняющие работы или оказывающие услуги потребителям по возмездному договору. Таким образом, объектами осуществляющим один вид

деятельности – оказание услуг бытового обслуживания могут быть любые организации независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели. Следовательно, хозяйствующие субъекты, оказывающие услуги бытового обслуживания являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими хозяйственную деятельность на одном товарном рынке в соответствии с положениями Закона о защите конкуренции. Установление различных коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы за земельные участки, в зависимости от типа строения (временное или капитальное) используемого для оказания услуг бытового обслуживания создает неравные условия осуществления хозяйственной деятельности.

3. В соответствии с методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и представляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной Постановлением № 308 при расчете размера арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством применяется коэффициент приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара (Кпр)

Постановлением № 308 установлены следующие коэффициенты приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара (Кпр)

Наименование района городского округа Самара	Значение Кпр
Железнодорожный	0,43
Кировский	0,4
Красноглинский	0,36
Куйбышевский	0,38
Ленинский	0,95
Октябрьский	0,5
Промышленный	0,4
Самарский	1
Советский	0,4

Применение коэффициента приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара (Кпр) при расчете размера арендной платы ставит хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, но в различных районах городского округа Самара в неравные условия.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции дискриминационными условиями являются 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 или другими хозяйствующими субъектами.

Применение при расчете размера арендной платы коэффициентов, поставленных в зависимости от типа строения (временное или капитальное), расположенного на арендуемом земельном участке, используемого для осуществления хозяйственной деятельности на товарных рынках по оказанию услуг торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также применение коэффициента приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара ставит в неравные условия лиц, осуществляющих экономическую деятельность на одном товарном рынке,

4. В рамках рассмотрения дела № 38-4832-14/10 Самарским УФАС России был проведен опрос арендаторов земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара, собственность на которые не разграничена, осуществляющих деятельность на товарных рынках по оказанию услуг торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Указанный опрос проведен с целью изучения мнения хозяйствующих субъектов относительно наличия возможности создания дискриминационных условий деятельности в результате применения рассматриваемых, в рамках настоящего дела, комиссией Самарского УФАС России коэффициентов при расчете размера арендной платы.

Из 100% опрошенных, 70% респондентов указали, что применение коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы за земельные участки, в зависимости от вида помещения используемого для осуществления деятельности (временное или капитальное сооружение) ставит хозяйствующих субъектов, осуществляющих одинаковый вид деятельности, в неравные условия.

Кроме того, Самарским региональным профсоюзом предпринимателей в адрес Самарского УФАС России представлены сведения (информация), указывающие на создание неравных условий, создаваемых Правительством Самарской области в сфере арендных отношений. Из сведений, представленных Самарским региональным профсоюзом предпринимателей следует, что арендная плата за земельные участки под некапитальными объектами торговли в 7.5 раз превышает арендную плату под капитальными магазинами.

5. Из анализа нормативно-правовых актов, регламентирующих правоотношения связанные с арендой земельных участков, а также имеющейся судебной практики комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу, что органы власти субъекта РФ, определяя размер арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, не вправе устанавливать не предусмотренные федеральными законами обязанности и обременения, ограничивающие конституционные права и свободы субъектов предпринимательской деятельности.

Право органа местного самоуправления дифференцировать размер арендной платы за землю в зависимости от вида объекта, расположенного на арендуемом земельном участке, а также в зависимости от приближенности земельного участка к административно-деловому центру федеральным законодательством не

предусмотрено.

Следовательно, установление Правительством Самарской области в Постановлении № 308 коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы в зависимости от приближенности к административно-деловому центру городского округа Самара и в зависимости от типа размещенного на земельном участке строения (временное или капитальное), используемого для осуществления экономической деятельности на одном товарном рынке создает дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов и приводит и (или) может привести к ограничению конкуренции.

Согласно статьям 1, 7, 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы и должностные лица местного самоуправления только по вопросам своего ведения и в пределах полномочий принимают (издают) муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить федеральным законам.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Признаки ограничения конкуренции определены пунктом 17 статьи 4 закона О защите конкуренции. К ним относятся - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации

Одной из форм устранения конкуренции является принятие актов и (или) совершение действий, которые ограничивают самостоятельность хозяйствующих субъектов, создают дискриминационные условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов.

Установление коэффициентов приближенности к административно-деловому центру и коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, в зависимости от типа строения (временное или капитальное), используемого для осуществления экономической деятельности на одном товарном рынке, напрямую

регулирует условия доступа на товарный рынок, предлагаемых арендаторами земельных участков товаров и услуг. Такие действия органа местного самоуправления лишают хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, условий равного доступа на товарный рынок, предоставляя отдельным его участникам более выгодные условия деятельности путем передачи государственного или муниципального имущества на более льготных условиях.

Из анализа нормативно-правовых актов и имеющейся судебной практики следует, что определение коэффициентов, используемых при расчете размера арендной платы должно зависеть исключительно от целевого использования предоставленных в аренду земельных участков.

Категории земель предусмотрены в статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу требований пункта 2 статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли, указанные в пункте 1, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков перечислены в статье 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Согласно правовой позиции,
сформулированной Конституционным
Судом Российской Федерации в
определениях от 14.12.2000 N 244-0, от
07.02.2002 N 16-0, от N 130-О, от
07.06.2001 N 139-0, постановлениях от
21.11.2002 N 15-П, от N 13-П, 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 экономической деятельности, а также право частной собственности.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.10.1997 N 13-П отмечена недопустимость такого положения вещей, когда дифференцированные ставки могут устанавливаться органами местного самоуправления и государственной власти фактически произвольно.

С учетом правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 3 определения от 11.05.2004 N 209-О в отношении установления уполномоченными органами ставок земельного налога, при отсутствии единых правил, дифференциацию базовых ставок арендной платы органы местного самоуправления должны осуществлять не произвольно, а с учетом анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне, без чего сам смысл дифференциации средней ставки земельного налога по местоположению и зонам территории искажается.

Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 11.05.2004 N 209-О под экономическим обоснованием дифференциации ставки земельного налога понимается анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков.

Приведенная правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации в связи с аналогичным (публичным) порядком установления ставок как земельного налога, так и арендной платы, за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, подлежит применению и при рассмотрении споров, связанных с установлением арендной платы за землю.

6. Экономическое обоснование, послужившее основанием при утверждении коэффициентов для определения размера арендной платы за использование земельных участков, ответчиком не представлено, что следует из документов, имеющихся в материалах дела № 38-4832-14/10.

В материалы дела № 38-4832-14/10 представлены письменные объяснения

представителей Правительства Самарской области № 12/18485 от 21.10.2014 и копия выписки из протокола заседания Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 17. Из содержания данных документов не следует, что при принятии коэффициентов, используемых для определения размера арендной платы, за основу принято какое-либо экономическое обоснование для установления тех или иных коэффициентов вида использования земельных участков, учитывалась доходность используемых для определенных видов деятельности земельных участков, покупательная способность населения, количество жителей, проживающих в указанных типах населенных пунктах и другие факторы.

На основании вышеизложенного, комиссия Самарского УФАС России считает, что утверждение Правительством Самарской области коэффициентов приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара, а также коэффициентов вида использования земельного участка, в зависимости от типа строения (временное или капитальное), расположенного на земельном участке нарушает права и законные интересы субъектов экономической деятельности, противоречит принципу экономической обоснованности в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования, принципу запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым размер арендной платы за земельные участки, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться (принципы установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582).

Принимая во внимание вышеизложенные обстоятельства, комиссия приходит к выводу о том, что принятие Правительством Самарской области Постановления от 06.08.2008 N 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области», в части утверждения коэффициентов приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара, а также коэффициентов вида использования земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара, поставленных в зависимость от типа используемого строения (временное или капитальное) создает дискриминационные условия и приводит и (или) может привести к ограничению конкуренции, что является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение части 2 и 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции в ходе рассмотрения дела № 38-4832-14/10 комиссией Самарского УФАС России не установлено.

На момент принятия комиссией Самарского УФАС России решения по делу № 38-4832-14/10 нарушение антимонопольного законодательства Правительством Самарской области не устранено, в связи с чем, комиссией принято решение о необходимости выдачи предписания о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции»,

•

1. Признать в действиях Правительства Самарской области нарушение пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в принятии акта - Постановления Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области», в части:

- утверждения различных коэффициентов в зависимости от приближенности земельного участка к административно-деловому центру городского округа Самара,

- утверждения различных коэффициентов вида использования земельных участков, расположенных на территории городского округа Самара, в зависимости от типа используемого строения (временное или капитальное),

которые создают дискриминационные условия и приводят и (или) могут привести к ограничению конкуренции.

2. Выдать Правительству Самарской области предписание об изменении акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии:	Ю.А. Клинова
Члены комиссии:	С.Н. Емельянова
	М.И. Савельева

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