

Резолютивная часть решения оглашена «29» августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «11» сентября 2013 г.

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

председатель: Гречишникова Е.А. - руководитель управления;

члены:

Колодина Н.Н. - заместитель руководителя - начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

Иванов В.В. - заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти

Четверткова Т.В. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

Пономарёва И.А. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

рассмотрев дело от 19.08.2013 №А2-7/12 по признакам нарушения Рассказовским районным Советом народных депутатов Тамбовской области (393210, Тамбовская область, г. Рассказово, ул. Советская, д. 1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) поступило заявление открытого акционерного общества «Кварц» (далее - ООО «Кварц») о признаках нарушения антимонопольного законодательства в решении Рассказовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области от 25.12.2012 № 166 «О внесении изменений в решение Рассказовского районного Совета народных депутатов от 28.12.2010 № 51 «Об установлении процентов, применяемых в формуле для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Рассказовского района» (вх. от 18.04.2013 № 3284). Считает, что установленные ставки арендной платы для участков для разработки полезных ископаемых (под карьерами) непомерно высокие и не сопоставимые по сравнению с другими районами Тамбовской области.

По обращению ООО «Кварц» Тамбовское УФАС России возбудило настоящее дело.

Рассмотрение дела неоднократно откладывалось в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

На рассмотрении дела 29 августа 2013 года присутствовали:

представители Рассказовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области <.....>;

представители ООО «Кварц» <.....>.

Генеральный директор ООО «Кварц» на рассмотрении дела сообщил, что Общество получило лицензию на право пользования недрами для разведки и добычи строительных песков Нижнеспасского участка, площадь земельного участка составляла 12 га. Для разработки карьера требовалось заключение договора аренды на площадь 16 га. Однако, исходя из ставки арендной платы за использование земельного участка для разработки полезных ископаемых (под карьерами) - 1060% от кадастровой стоимости, утвержденной райсоветом решением от 25.12.2012 № 166, цена договора аренды составляла более 3 млн. руб. в год.

ООО «Кварц» считает необоснованно завышенной стоимость арендной платы, создающей препятствие осуществлению им деятельности.

Представитель ООО «Кварц» указал, что в решении Рассказовского райсовета от 25.12.2012 № 166 методика расчета указанного коэффициента не представлена, экономическое обоснование повышенной стоимости земельных участков данного вида разрешенного использования, отсутствует.

Представители Рассказовского райсовета на рассмотрении дела отрицали нарушение антимонопольного законодательства и сообщили следующее.

В 2013 году ООО «Кварц» обратилось в администрацию района с просьбой предоставить им в аренду земельный участок под разведку и добычу строительных песков площадью 160 000 кв.м. Кадастровая стоимость данного участка 288 000 руб. Ставка арендной платы на 2013 год - 1060 %. Годовой размер арендной платы составляет 3 052 800 рублей. Договор аренды в настоящее время с ООО «Кварц» не заключен. Использование земельного участка (карьера) для добычи полезных ископаемых является одним из наиболее доходных видов экономической деятельности, осуществляемой на территории района, ставка арендной платы на протяжении многих лет была стабильно высокой. В 2003 году применялся коэффициент 12, в 2006 году – 730 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, в 2008 году – 1200 % от кадастровой стоимости земельного участка, в 2010 году – 1000 %, в 2012 году – 1060 %. Расчет арендной платы по данным процентам показывает сопоставимость сумм последующих лет.

На рассмотрение дела Рассказовским райсоветом представлен в качестве экономического обоснования высокого процента (1060%) для расчета арендной платы за использование земельных участков под карьерами Отчет независимого оценщика № 0-191/13-1 от 18.07.2013 об определении рыночной стоимости прав аренды земельного участка, согласно которого рыночная стоимость аренды рассматриваемого земельного участка составляет 3 052 800 руб. в год.

Также представители райсовета сообщили, что в Рассказовском районе имеются хозяйствующие субъекты, которые арендуют земельные участки для разработки полезных ископаемых в соответствии с условиями, установленными решениями

районного Совета. В 2011 году администрацией района с ОАО «Рассказовская МПМК №1» был заключен договор аренды земельного участка (под глиняным карьером) площадью 5 000 кв.м. со ставкой арендной платы 1 000 % от кадастровой стоимости участка. Размер арендной платы за 2011 год составлял 89 500 руб., за 2012 год - 89 500 руб., за 2013 год – 94 870 руб. (ставка 1060%). Данное Общество на протяжении всего периода пользования земельным участком (под глиняным карьером) уплачивало арендную плату в срок, в полном объеме, споров и разногласий по ставке арендной платы не было.

Рассказовский райсовет считает, что никакого ограничения конкуренции в Рассказовском районе органы местного самоуправления не допускают, решение 25.12.2012 № 166 не создает ни одному из хозяйствующих субъектов на территории района дискриминационных условий для ведения хозяйственной деятельности, а также необоснованное препятствование осуществлению им деятельности.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установила следующее.

В соответствии со статьей 1 Земельного кодекса РФ земельное законодательство основывается, в том числе, на принципах регулирования отношений по использованию земли исходя из представлений о земле, как основе осуществления хозяйственной деятельности и иной деятельности на территории РФ и, одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю, платности использования земли, паритетного сочетания публичности и частного интересов.

Согласно частям 1, 2, 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления.

На основании ч.4 статьи 22 Земельного кодекса РФ общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. Размер арендной платы определяется договором аренды.

Учитывая общие принципы земельного, гражданского и налогового законодательства, основной базой для установления, как ставки земельного налога, так и размера арендной платы за землю, является экономическая составляющая земельного участка.

Определением Конституционного суда РФ от 11.05.2004 № 209-О указано, что ставка арендной платы должна устанавливаться не произвольно, а должна быть экономически обоснована.

Правительство РФ приняло постановление от 16.07.2009 № 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 также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». В данных Правилах указано, что арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующим доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

В пункте 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что 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.

Администрацией Тамбовской области 24.12.2007 принято постановление № 1423 (в редакции постановления от 27.03.2008 №375) «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена». Данным постановлением установлено, что размер арендной платы рассчитывается ежегодно по формуле:

$A_p = K_{ст} \times P_r$, где:

A_p – арендная плата за использование земельного участка,

P_r – процент устанавливается правовыми актами органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов,

$K_{ст} = U_p \times P$, где:

$K_{ст}$ – кадастровая стоимость земельного участка,

U_p – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земли или стоимости одного квадратного метра земли,

P - площадь земельного участка.

Таким образом, данным постановлением установлен общий порядок и механизм определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена: ставка арендной платы определяется как процентная доля удельного показателя кадастровой стоимости за единицу площади земельного участка в рублях. Каких-либо пределов (максимального и минимального) размера процента данным постановлением не установлено.

В соответствии с указанным постановлением Рассказовским районным Советом народных депутатов Тамбовской области было принято решение от 28.12.2010 № 51 «Об установлении процентов, применяемых в формуле для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Рассказовского

района».

25 декабря 2012 года Рассказовский райсовет внес изменения в указанный акт решением № 166 «О внесении изменений в решение Рассказовского районного Совета народных депутатов от 28.12.2010 № 51 «Об установлении процентов, применяемых в формуле для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Рассказовского района».

Данным решением установлены проценты, применяемые в формуле для расчета арендной платы в разрезе видов разрешенного использования земельного участка в новой редакции.

Так, в таблице в приложении №1 к решению Рассказовского райсовета о внесении изменений в решение от 28.12.2010 № 51, установлен процент для расчета размера арендной платы за использование земельного участка **для разработки полезных ископаемых (под карьерами) – 1060,0** (пункт 3 приложения к решению). Настоящее решение вступило в силу после его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2013 года.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения дела установила, что в Рассказовском районе ставка арендной платы за использование земельного участка (карьера) для добычи полезных ископаемых на протяжении многих лет была стабильно высокой.

Рассказовский райсовет подтвердил данное обстоятельство, предоставив документированные письменные и устные пояснения, а также решения райсовета за период с 2003 по 2012 г.г. (исх. от 13.05.2013 № 01-19/82, вх. от 15.05.2013 № 4120; исх. от 24.07.2013 № 01.19/110, вх. от 25.07.2013 № 7316). Рассказовский райсовет считает, что использование земельных участков для указанных целей является одним из наиболее доходных видов экономической деятельности, ставки экономически обоснованы.

Решением районного Совета от 24.04.2003 №370 была установлена методика расчета арендной платы. Решениями от 30.10.2003 № 406 и 407 установлены коэффициенты арендной платы, в том числе для карьеров был установлен коэффициент 12.

Решением от 21.12.2006 г. № 345 были признаны утратившими силу решения от 24.04.2003 г. № 370 и от 30.10.2003 г. № 406 и для карьеров была установлена ставка арендной платы -730 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Решением от 31.07.2008 г. № 74 для карьеров была установлена ставка арендной платы -1200 процентов от кадастровой стоимости земельного участка. Решениями от 25.11.2008 г. № 113, от 30.04.2009 № 187, от 25.02.2010 № 294 данная ставка оставалась без изменения (повышения не происходило).

Решением от 28.12.2010 № 51 для разработки полезных ископаемых (под карьерами) установлена ставка арендной платы 1000 (понижение /ставки).

Решением от 25.12.2012 № 166 все ставки арендной платы были проиндексированы на процент инфляции - 6%, и ставка арендной платы для разработки полезных

ископаемых (под карьерами) составила 1060.

Резкого повышения рассматриваемой ставки арендной платы для разработки полезных ископаемых (под карьерами) в Рассказовском районе за период с 2008 по 2012 год не происходило.

В ходе рассмотрения настоящего дела в качестве подтверждения правильности расчетов и обоснованности высокой ставки арендной платы Рассказовский райсовет представил Отчет независимого оценщика № 0-191/13-1 от 18.07.2013 об определении рыночной стоимости прав аренды земельного участка, на который претендует ООО «Кварц».

Согласно данному Отчету рыночная стоимость аренды данного участка в год составляет 3 052 800,0 рублей, т.е. столько же, сколько и арендная плата, рассчитанная администрацией района для ООО «Кварц» по договору аренды за год.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в судебном порядке не установлено иное. Доказательства, что данный отчет об определении рыночной стоимости прав аренды земельных участков признан недостоверным в судебном порядке или ином порядке, отсутствуют.

Комиссия Тамбовского УФАС России, оценив вышеуказанные обстоятельства и все представленные доказательства в совокупности, приходит к выводу, что рассматриваемый пункт 3 приложения к решению Рассказовского Совета народных депутатов от 25 декабря 2012 года № 166 принят в пределах представленных полномочий и не противоречит Земельному кодексу РФ и Закону о защите конкуренции.

Таким образом, в действиях Рассказовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области отсутствует нарушение антимонопольного законодательства. Признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела не подтвердились.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела было установлено, что осуществление хозяйственной деятельности ООО «Кварц» возможно с меньшими затратами, поскольку заявителю для разработки месторождения не требуется заключение договора аренды на весь лицензируемый земельный участок. Освоение месторождения возможно осуществлять поэтапно, а в силу действующего законодательства оформление земли в законное пользование необходимо только на те земельные участки, на которых ведется непосредственная разработка.

На возможность уменьшения финансовых затрат путем заключения договора аренды только на разрабатываемую часть месторождения указали представители Рассказовского райсовета.

Управление по охране окружающей среды и природопользованию Тамбовской (далее – Управление) области подтвердило возможность поэтапной разработки месторождения с заключением договоров аренды только на разрабатываемую

часть, указав следующее (исх. от 19.08.2013 №01-08/1739, вх. от 21.08.2013 № 8151) на запрос Тамбовского УФАС России (30.07.2013 № 58-209/2674).

На рассмотрении дела представители ООО «Кварц» сообщили, что не знали о такой возможности, устно и письменно пояснили, что, если Управление не возражает возможности заключения договора аренды между Обществом и администрацией района для разведки и добычи строительных песков не на всей лицензируемой площади, а на ее части, дробя площадь земельного участка, то ООО «Кварц» не будет возражать против заключения договора аренды на меньшую площадь, чем 16 га (вх. от 27.08.2013 № 8329).

В ходе рассмотрения дела между ООО «Кварц» и администрацией Рассказовского района достигнута договоренность по заключению договора аренды земельного участка не на всю лицензируемую площадь (12 га), а на ее часть, в целях удешевления арендной платы.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьёй 48, статьёй 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в решении Рассказовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области при принятии от 25.12.2012 № 166 «О внесении изменений в решение Рассказовского районного Совета народных депутатов от 28.12.2010 № 51 «Об установлении процентов, применяемых в формуле для расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Рассказовского района» в части пункта 3 таблицы приложения к данному решению.

2. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства от 28.06.2013 № А2-7/13 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассмотренных действиях Рассказовского районного Совета народных депутатов Тамбовской области.