ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 16

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

В управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю поступила жалоба ООО «Квадрат» в отношении ОАО «РЖД» по вопросу повышения арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, входящих в состав единого землепользования земельного участка полосы отвода железной дороги Минеральные Воды — Кисловодск.

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

Между ООО «Квадрат» и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/02966 от 21.06.2008 г.

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

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

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

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

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

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

а) не более чем в полуторакратном размере максимального прогнозируемого уровня инфляции в Российской Федерации на финансовый

год, в котором производится изменение арендной платы, либо на следующий непосредственно за ним финансовый год по выбору арендатора. Для расчета используется прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренный в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующие годы;

б) в ином размере, определяемом с учетом отчета независимого оценщика об оценке рыночной арендной платы за участок.

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

Минераловодская дистанция пути, являющаяся структурным подразделением ОАО «РЖД» направила в адрес заявителя письмо-уведомление от 11.01.2018 исх. №16, которым общество было поставлено в известность о том, что по результатам проведенной переоценки (протокол № 48 от 30.11.2017 г. Комиссии по ценам Северо-Кавказской железной дороги), величина годовой арендной платы за полученные в субаренду части земельных участков под легкими разборными конструкциями, без права капитального строительства, была в одностороннем порядке единовременно увеличена от 2,5 до 17 раз по сравнению с ценой, указанной в Расчетах размера арендной платы по договорам субаренды земельных участков.

Так размер субарендной платы за земельный участок размером 96,0 м² с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год для ООО «Квадрат» составлял 15143,04 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 113 898,31 руб/год.

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

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

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

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

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

Субарендатор	Договор	Площадь арендуемого участка (м²)	Размер арендной платы ОАО «РЖД» (руб.)	Размер арендной платы субарендатора (2017 г.) (руб/м²)	Размер арендной платы субарендатора (2018 г.)(руб/м²)	Величина повышения размера субарендной платы за м² (%)
ООО «Квадрат»	ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002966	96,0	1,13 руб.- 2017 г 1,17 руб.-	157.74	1186,44	652

В рамках проведенного антимонопольного расследования отсутствуют сведения и доказательства, свидетельствующие о наличии объективных причин, повлекших за собой значительное повышение субарендной платы на земельный участок ООО «Квадрат».

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

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

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

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

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

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

В связи с наличием в действиях ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженных в ущемлении интересов ООО «Квадрат», управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает о необходимости прекращения указанных действий и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, в течение 1 месяца с момента получения настоящего предупреждения, путем отзыва уведомления, направленного субарендатору — ООО «Квадрат» по результатам проведенной переоценки рыночной стоимости субарендной платы (протокол № 48 от 30.11.2017 «Комиссия по ценам Северо-Кавказской железной дороги), проведенной по поручению ЦЗ-С Мальцева С.В. от 16.12.2015

№ П-СМ-7 и совершении действий, направленных на урегулирование возникших разногласий в рамках заключенного договора с ООО «Квадрат» № ЦРИЗ/4/А/0611010000/06/002966 от 21.06.2008 г.

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