

Резолютивная часть решения оглашена «21» июня 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «05» июля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: «<...>» - заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: «<...>» - главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<...>» - специалист 1 разряда отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 104-07/15 по признакам нарушения Собранием депутатов Миасского городского округа Челябинской области (далее – Собрание депутатов) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление хозяйствующих субъектов, осуществляющих на территории Миасского городского округа Челябинской области деятельность в сфере хранения транспортных средств на платных стоянках автотранспорта, о неправомерных действиях Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация), выразившихся в создании дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующими субъектами в указанной сфере путем установления различной стоимости арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными для размещения платных автостоянок, в расчете на один квадратный метр площади данных земельных участков.

В ходе проведенной проверки представленных Администрацией документов установлено, что Решением Собрания депутатов от 24.12.2010 № 14 «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа» в редакции Решений Собрания депутатов от 25.11.2011 № 9, от 27.01.2012 № 3, от 25.01.2013 № 4, от 27.09.2013 № 5, от 29.11.2013 № 19, 19.12.2014 № 13 (далее – Решение от 24.12.2010 № 14) значения коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, установлены в зависимости от вида деятельности арендатора, что не соответствует части 7 статьи 1 Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов». Собранием депутатов представлены письменные пояснения, в которых указано следующее.

Решение от 24.12.2010 № 14 принято в соответствии с Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО, которым установлен Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением тех земельных участков, размер арендной платы за использование которых определяется в порядке, установленном федеральным законодательством, на территории Челябинской области (далее – Закон № 257-ЗО).

Значения коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, установлены Решением от 24.12.2010 № 14 на основании экономического обоснования, представленного Администрацией в пояснительной записке при внесении проекта Решения от 24.12.2010 № 14. В соответствии с указанным экономическим обоснованием значения коэффициента K2 установлены с учетом изменений кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П, в целях определения соразмерного размера арендной платы за пользование земельными участками.

Администрацией представлены письменные пояснения, согласно которым при расчете арендной платы за пользование земельными участками на территории Миасского городского округа Администрация руководствуется Решением от 24.12.2010 № 14.

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

Собранием депутатов принято Решение от 24.12.2010 № 14, которым для начисления арендной платы за землю на территории Миасского городского округа установлены значения коэффициентов, учитывающие:

- 1) вид деятельности арендатора, осуществляемой на арендованном земельном участке - K1 (приложение 1);
- 2) особенности территориального расположения земельного участка - K2 (приложение 2);
- 3) категорию арендатора - K3 (приложение 3).

Согласно Решению от 24.12.2010 № 14 на территории Миасского городского округа действуют следующие значения коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе:

п/п Территориальное расположение Значение коэффициента K2

- |      |  |      |
|------|--|------|
| 1    | п. Тургояк, село Сыростан                        | 1,2  |
| 2    | остальные территории Миасского городского округа | 1    |
| 2.4  | Кадастровый квартал: 74:34:0400006               | 7,7  |
| 2.6  | Кадастровый квартал: 74:34:0400011               | 4,1  |
| 2.7  | Кадастровый квартал: 74:34:0505004               | 7,5  |
| 2.8  | Кадастровый квартал: 74:34:0807001               | 2,06 |
| 2.9  | Кадастровый квартал: 74:34:0807008               | 1,72 |
| 2.10 | Кадастровый квартал: 74:34:1002002               | 0,61 |
| 2.11 | Кадастровый квартал: 74:34:1002074               | 0,94 |
| 2.12 | Кадастровый квартал: 74:34:1002091               | 0,55 |
| 2.13 | Кадастровый квартал: 74:34:1002092               | 0,57 |
| 2.14 | Кадастровый квартал: 74:34:1100025               | 0,77 |
| 2.15 | Кадастровый квартал: 74:34:1303001               | 2,68 |
| 2.16 | Кадастровый квартал: 74:34:1303002               | 1,24 |
| 2.17 | Кадастровый квартал: 74:34:1303003               | 1,33 |
| 2.18 | Кадастровый квартал: 74:34:1500020               | 0,9  |
| 2.19 | Кадастровый квартал: 74:34:1600009               | 0,98 |
| 2.20 | Кадастровый квартал: 74:34:1600033               | 1,05 |

пункты 2.3 - 2.20 применяются для арендаторов земельных участков, используемых для платного хранения транспортных средств на открытых стоянках.

- |      |                                    |    |
|------|------------------------------------|----|
| 2.21 | Кадастровый квартал: 74:34:0309003 | 2  |
| 2.22 | Кадастровый квартал: 74:34:0400006 | 10 |

2.23	Кадастровый квартал: 74:34:0400010	3,35
2.24	Кадастровый квартал: 74:34:0505004	10
2.25	Кадастровый квартал: 74:34:1002012	4,1
2.26	Кадастровый квартал: 74:34:1002092	2,4
2.9	Кадастровый квартал: 74:34:1002095	3,25
2.27	Кадастровый квартал: 74:34:1303005	1,08
2.28	Кадастровый квартал: 74:34:1303044	3,10
2.29	Кадастровый квартал: 74:34:1407014	0,5
2.30	Кадастровый квартал: 74:34:1500002	0,73
2.31	Кадастровый квартал: 74:34:1500003	3,5
2.32	Кадастровый квартал: 74:34:1500005	3,2

пункты 2.21 - 2.38 применяются для арендаторов земельных участков, используемых для бытового обслуживания населения

Согласно пункту 3 статьи 65 ЗК РФ (в редакции Федерального закона от 28.12.2013 N 446-ФЗ, далее – ЗК РФ) 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.

Согласно пункту 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется договором аренды. «Общие начала» определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (редакции Постановления Правительства РФ от 19.08.2011 N 697) «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» (далее – Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) определены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

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.

На основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» 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 законодательством (в ред. Федерального закона от 17.04.2006 N 53-ФЗ).

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением тех земельных участков, размер арендной платы за использование которых определяется в порядке, установленном федеральным законодательством, на территории Челябинской области установлен Законом № 257-ЗО.

Согласно части 1 статьи 1 Закона № 257-ЗО размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - арендная плата), определяется по формуле:

$A_p = \text{Скад} \times \text{Сап} / 100\% \times K_1 \times K_2 \times K_3$ , где

$A_p$ - размер арендной платы;

Скад- кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

Сап- ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах);

$K_1$ - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

$K_2$ - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

$K_3$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Законом № 257-ЗО предусмотрено, что:

- значения коэффициента  $K_1$  могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,1 до 20 для арендаторов, осуществляющих на арендуемых земельных участках виды деятельности, указанные в части 3 статьи 1 (пункт 3 статьи 1);

- значения коэффициента  $K_2$  могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,5 до 10 в зависимости от территориального расположения земельного участка в границах

соответствующего городского округа, муниципального района (пункт 7 статьи 1);  
- значения коэффициента К3 могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,001 до 1 для категорий арендаторов, указанных в пункте 10 статьи 1, для прочих категорий арендаторов применяется коэффициент К3, имеющий значение 1 (пункт 10 статьи 1).

Таким образом, ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка установлены Законом № 257-ЗО и не могут определяться и (или) устанавливаться органом местного самоуправления, в том числе дополнительно иные ставки арендной платы, не предусмотренные Законом № 257-ЗО.

Установление значений коэффициентов К1, К2, К3 отнесено к полномочиям органов местного самоуправления, которые должны их определять с соблюдением требований, предусмотренных статьей 1 Закона № 257-ЗО, в том числе по видам деятельности, указанным в пункте 3 статьи 1, и категориям арендаторов, указанным в пункте 10 статьи 1 Закона № 257-ЗО.

Из содержания Решения от 24.12.2010 № 14 следует, что значения коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, установлены в зависимости от коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора, что не соответствует Закону № 257-ЗО, в том числе установлены различные значения коэффициента К2 для кадастровых кварталов: 74:34:0400006, 74:34:0505004, 74:34:1002092.

Действия Собрания депутатов Миасского городского округа по принятию Решения от 24.12.2010 № 14, которым значения коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, установлены в зависимости от вида деятельности арендатора, что не соответствует части 7 статьи 1 Закона № 257-ЗО и нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку могут привести к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность на одном товарном рынке в Миасском городском округе. Согласно письму Федеральной антимонопольной службы исх. № ИА/74666/15 от 24.12.2015 в связи с вступлением в силу с 5 января 2016 года Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 275-ФЗ) при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденным до вступления в силу указанного закона по признакам нарушений, предусматривающих с 05.01.2016 года обязательность выдачи предупреждения, и не оконченным до вступления в силу указанных изменений, антимонопольным органам после вступления в силу изменений в Закон о защите конкуренции следует в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 391 Закона о защите конкуренции, принимать решения о необходимости отложения рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства и выдаче предупреждения.

В случае исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению на основании части 7 статьи 391 Закона о защите конкуренции. В случае не исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит дальнейшему рассмотрению.

Рассматриваемое дело о нарушении антимонопольного законодательства № 104-07/15 возбуждено 10.12.2015 (Приказ о возбуждении и создании Комиссии по

рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 376 от 10.12.2015), то есть до вступления в силу Закона № 275-ФЗ.

Челябинским УФАС России Собранию депутатов выдано предупреждение № 2-07/16 от 10.02.2016 (исх. № 1837/07 от 17.02.2016) о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем: отмены Решения от 24.12.2010 № 14 или внесения в Решение от 24.12.2010 № 14 изменений, исключающих зависимость значения коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, от вида деятельности арендатора, посредством исключения из приложения № 2 Решения от 24.12.2010 № 14 указания о применении пунктов 2.3 – 2.20 для арендаторов земельных участков, используемых для платного хранения транспортных средств на открытых стоянках, пунктов 2.21 - 2.38 для арендаторов земельных участков, используемых для бытового обслуживания населения.

Указанное предупреждение Собранием депутатов исполнено, в материалы дела представлено решение Собрания депутатов от 29.04.2016 № 5 «О внесении изменений в решение Собрание депутатов Миасского городского округа от 24.12.2010 № 14 «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа», в соответствии с которым установлены следующие значения коэффициента K2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе:

п/п Территориальное расположение Значение коэффициента K2

1 п. Тургояк, село Сыростан 1,2

2 остальные территории Миасского городского округа 1,0

Таким образом, дело № 104-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению, в связи с исполнением Собранием депутатов предупреждения № 2-07/16 от 10.02.2016.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 7 статьи 39.1, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 104-07/15, возбужденного по признакам нарушения Собранием депутатов Миасского городского округа Челябинской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

«<...>»

Члены Комиссии

«<...>»

«<...>»

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

(351) 265-93-79

