

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

# Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-07-2015

Резолютивная часть решения оглашена 27 июля 2015 года. г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 31 июля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

рассмотрев дело №02/08-07-2015 о нарушении Администрацией Советского района Курской области (306600, Курская область, пос.Кшенский, ул.Пролетарская, 45) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя Администрации Советского района Курской области (по доверенности) – С., в отсутствие заявителя, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области 12.12.2014 года поступило заявление главы крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. с жалобой на действия Администрации Советского района Курской области, выразившиеся в необоснованном повышении базового размера арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки из земель населенных пунктов, с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, находящиеся по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское, что по мнению заявителя, необоснованно препятствует деятельности ИП Н. по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства и создает дискриминационные условия деятельности данному хозяйствующему субъекту по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, арендующими земельные участки на территории Советского района Курской области.

В процессе рассмотрения представленных материалов Курским УФАС России было установлено следующее.

19 декабря 2011 года Администрацией Советского района Курской области заключены договоры аренды земельных участков, из земель населенных пунктов, с кадастровыми

номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, находящиеся по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское №114 и №115 с главой крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н.

Согласно пункту 2.1 договоров аренды земельных участков №114 и №115 от 19.12.2011 года срок аренды земельных участков установлен с 29 ноября 2011 года по 29 ноября 2060 года. При этом, п.3.4 данных договоров предусмотрено, что размер арендной платы может изменяться путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом «О федеральном бюджете» на соответствующий год при изменении базовой ставки арендной платы. Как следует из расчета арендной платы, базовый размер арендной платы по договорам №114 и №115 от 19.12.2011 г. составляет 0,048 рублей за квадратный метр.

23 сентября 2014 года в адрес главы крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. поступило уведомление Администрации Советского района Курской области, согласно которого глава крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. была проинформирована об изменении ставок арендной платы с приложением проектов дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков от 19 декабря 2011 года.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. обратилась в адрес Администрации Советского района Курской области по вопросу обоснования размера арендной платы за использование земельных участков в Советском районе Курской области по ранее заключенным договорам аренды на предмет пересмотра установленного договорами базового размера арендной платы.

В ответ на вышеназванное обращение Администрация Советского района Курской области письмом (исх.№2598 от 27.11.2014 г.) сообщила о том, что «увеличение базового размера арендной платы произошло за счет повышения удельного показателя кадастровой стоимости единицы площади 1 кв.м земель кадастрового квартала по виду разрешенного использования земель».

В то же время, в отношении других хозяйствующих субъектов, арендующих земельные участки по договорам, заключенным с Администрацией Советского района Курской области, такого повышения арендной платы не имело места.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, а также создание дискриминационных условий.

Проанализировав вышеизложенные факты, председатель Комиссии Курского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства признал их достаточными для возбуждения дела по признакам нарушения Администрацией Советского района Курской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном повышении размера арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки из земель населенных пунктов, с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, находящиеся по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское, что необоснованно препятствует деятельности хозяйствующему субъекту ИП Н. по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства и создает дискриминационные условия деятельности

данному хозяйствующему субъекту по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, арендующими земельные участки на территории Советского района Курской области.

На заседании Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области 27.02.2015 года представитель заявителя поддержал заявленные требования, пояснив, что установление базового размера арендной платы 0,95 для земельных участков, арендуемых главой крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. не основано на нормах действующего законодательства, экономически необоснованно, ущемляет экономические интересы заявителя, при этом создает преимущества иным хозяйствующим субъектам, арендующим земельные участки на территории Советского района Курской области, в отношении которых размер арендной платы повышен не был.

В ходе рассмотрения дела представитель Администрации Советского района Курской области пояснил, что Постановлением Администрации Курской области от 17 января 2012 года №15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области» и Постановлением Администрации Курской области от 7 декабря 2012 года №1066-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Курской области» утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения Курской области. В этой связи, 03.10.2012 года Представительным Собранием Советского района Курской области принято решение №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания от 23.07.2008 г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области». Таким образом, расчет базовой ставки арендной платы за аренду земельных участков осуществляется на основании вышеуказанных нормативных актов.

Как следует из пояснений представителя Администрации, коэффициенты к удельным показателям кадастровой стоимости земель по видам функционального использования земельных участков для расчета арендной платы разработаны и обоснованы согласно утвержденного отчета от 22.06.2012 года №ЭА-46-21 «Об определении экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории Советского района Курской области». В связи с изменением кадастровой стоимости земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения Администрация Советского района уточнила размеры арендной платы по ранее заключенным договорам аренды земельных участков.

Проанализировав материалы дела, выслушав объяснения участвующих в деле лиц, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства приходит к следующему.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. арендует два земельных участка, расположенные по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, на основании договоров №114 и №116 от 19.12.2011 года для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Размер арендной платы по договору аренды земельного участка №114 от 19.12.2010г. составляет 350 рублей 40 копеек в год, по договору аренды №115 от 19.12.2011г. - 1920 рублей в год.

Как следует из дополнительных соглашений к договорам аренды №114 и №115 земельных участков, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76 от 19.12.2011г., направленных Администрацией Советского района Курской области в адрес главы крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. 23.09.2014г., базовый размер арендной платы увеличился и составил 0,95 рублей. Таким образом, размер арендной платы по договору аренды земельного участка №114 от 19.12.2011 г. составляет 6 935 рублей, а по договору аренды №115 от 19.12.2011г. - 38 000 рублей в год, т.е размер арендной платы по каждому земельному участку увеличился в 20 раз.

В соответствии со статьей 1 Закона Курской области «О порядке определения размера арендной платы, а также порядка, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена» от 28.12.2007 № 137-ЗКО (далее - Закона Курской области от 28.12.2007 № 137-ЗКО) арендная плата определяется путем умножения ставки арендной платы на площадь земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$A = A_c \times S$ , где:

A - величина арендной платы, руб./кв. м, рассчитываемая за 12 месяцев;

$A_c$  - ставка арендной платы, руб./кв. м;

S - площадь земельного участка, кв. м.

Ставка арендной платы устанавливается в расчете на год в рублях за единицу площади земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$A_c = УПКСЗ \times K_{ви} \times K_a$ , где:

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб./кв. м. Определяется как кадастровая стоимость единицы площади 1 кв. м земель кадастрового квартала по виду разрешенного (функционального) использования земель;

$K_{ви}$  - коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

$K_a$  - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории советского района Курской области» утверждено Приложение, определяющее методику расчёта арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду хозяйствующим субъектам Администрацией Советского района Курской области.

Согласно Методике расчёта арендной платы за земельные участки, утверждённой решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34 и действовавшим на дату заключения договоров аренды с ИП Н., указанная арендная плата определяется путем умножения ставки арендной платы на площадь земельного участка и рассчитывается по формуле:  $A = A_c \times S$ ,

где:

A — величина арендной платы, (руб./кв.м.), рассчитываемая за 12 месяцев;

Aс — ставка арендной платы, (руб./кв.м.);

S — площадь земельного участка (кв.м.)

Ставка арендной платы устанавливается в расчете на год в рублях за единицу площади земельного участка и рассчитывается по формуле:  $Aс = УПКСЗ \times Kви \times Ka$ ,

где:

УПКСЗ — удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб./кв.м. Определяется как кадастровая стоимость единицы площади 1 кв.м. земель кадастрового квартала по виду разрешенного (функционального) использования земель;

Kви — коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

Ka — коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

17 января 2012 года Администрацией Курской области принято Постановление №15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области». Данным нормативным правовым актом утверждены удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Советского района Курской области.

03 октября 2012г. Представительным Собранием Советского района Курской области принято решение №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области».

Согласно утвержденной 03.10.2012 года Представительным Собранием Советского района Курской области методике при расчете ставки арендной платы хозяйствующим субъектам, арендующим земельные участки на территории Советского района Курской области, применяется удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, утвержденный Постановлением Администрации Курской области от 17.01.2012 года №15-па (п.7 Методики).

Как следует из материалов дела, к дополнительным соглашениям к договорам аренды №114 и №115 земельных участков, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76 от 19.12.2011г., направленных Администрацией Советского района Курской области в адрес главы крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н., приложены расчеты арендной платы за вышеуказанные земельные участки, в которых указан удельный показатель кадастровой стоимости, равный 5,49 руб./кв.м.

Из пояснений Администрации Советского района следует, что в расчете арендной платы за вышеуказанные участки Администрацией Советского района Курской области применен удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида

использования, значение которого утверждено Постановлением Администрации Курской области от 17 января 2012 года №15-па «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Курской области».

В то же время, как подтверждается материалами дела, актуализация результатов государственной оценки земель населенных пунктов проводилась в отношении земельных участков, содержащихся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.01.2011 года, тогда как повышение арендной платы за арендуемые ИП Н. земельные участки имело место в сентябре 2014 года.

Материалами дела установлено, что земельные участки, расположенные по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76 поставлены на государственный кадастровый учет 13.12.2011 года и 14.12.2011 года, т. е. после 01.01.2011 года.

Как следует из информации, размещенной в единой правовой системе «Консультант плюс», а также документированной информации, представленной Администрацией Курской области (исх.№04-21/577 от 14.04.2015 г.) на запрос Курского УФАС России, сведения об удельном показателе кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков в Постановлении Администрации Курской области от 17.01.2012 года №15-па отсутствуют.

При таких обстоятельствах, учитывая, что Постановлением Администрации Курской области от 17.01.2012 года №15-па не определены удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, арендуемых ИП Н. в Ледовском сельском совете Советского района Курской области, исходя из положений п.7 Методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области, правовые основания для изменения размера арендной платы за вышеуказанные земельные участки в сентябре 2014 года у Администрации Советского района отсутствовали.

Кроме того, как установлено материалами дела, иными хозяйствующим субъектам, арендующим земельные участки для сельскохозяйственного использования, по договорам, заключенным с Администрацией Советского района Курской области, размер арендной платы в 2014 году не изменялся.

Так, согласно документированной информации, представленной в курское УФАС России Администрацией Советского района Курской области, 29 июня 2009 года Администрацией Советского района заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:090910:26, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет №66, с главой крестьянского (фермерского) хозяйства ИП П. Базовый размер арендной платы составил 0,03 руб./кв.м. Договор заключен на срок до 29 июня 2029 года.

При этом, как подтверждается материалами дела, согласно расчетам, произведенным Администрацией Советского района Курской области по состоянию на 11.11.2010 года и 01.01.2015 года, базовый размер арендной платы за арендуемый земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет с кадастровым номером 46:21:090910:26 не изменился и составил 0,03 руб./кв.м. При расчете ставки арендной платы применен коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, равный 0,006. В то же время, ни Решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008 года №34, ни решением

Представительного Собрания Советского района Курской области от 03.10.2012 года №212 значение данного коэффициента не утверждено.

Базовый размер арендной платы, равный 0,03 руб./кв.м., не был увеличен в 2014 году также по договорам аренды №100 и №101 земельных участков, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет с кадастровыми номерами 46:21:090910:29 и 46:21:090910:29, заключенным 06 декабря 2012 года Администрацией Советского района Курской области с главой крестьянского (фермерского) хозяйства ИП М.

В соответствии со статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, а также создание дискриминационных условий.

Таким образом, повышение базового размера арендной платы за предоставленные в аренду главе крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Каробановой Н.И. земельные участки из земель населенных пунктов создает неравные условия предпринимательской деятельности для данного хозяйствующего субъекта при ведении крестьянского (фермерского) хозяйства по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, арендующими земельные участки на территории Советского района Курской области для сельскохозяйственного использования, что квалифицируется как нарушение пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

При таких обстоятельствах, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области приходит к выводу о наличии в действиях Администрации Советского района Курской области нарушения требований пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, выразившегося в необоснованном повышении размера арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки из земель населенных пунктов, с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, находящиеся по адресу: Курская область, Советский район, Ледовский сельский совет, с.Ледовское, что необоснованно препятствует деятельности хозяйствующему субъекту ИП Каробановой Н. по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства и создает дискриминационные условия деятельности данному хозяйствующему субъекту по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, арендующими земельные участки на территории Советского района Курской области.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 15, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию Советского района Курской области (306600, Курская область, пос.Кшенский, ул.Пролетарская, 45) нарушившей пункты 2, 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части необоснованного препятствования деятельности и создания дискриминационных условий для главы крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н., осуществляющей предпринимательскую деятельность

на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76, в результате необоснованного повышения размера арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, арендуемыми земельные участки на территории Советского района Курской области.

2. Выдать Администрации Советского района Курской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

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

## **УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

### **ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **ПРЕДПИСАНИЕ**

### **о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции**

Резолютивная часть решения оглашена 27 июля 2015 года. г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 31 июля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения по делу №02/08-07-2015 о нарушении Администрацией Советского района Курской области (306600, Курская область, пос.Кшенский, ул.Пролетарская, 45) пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации Советского района Курской области в целях обеспечения конкуренции и прекращения нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» с даты получения настоящего предписания прекратить действия по созданию дискриминационных условий главе крестьянского (фермерского) хозяйства ИП Н. при осуществлении предпринимательской деятельности на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках с кадастровыми номерами 46:21:090503:17 и 46:21:090601:76 путем



необоснованного повышения размера арендной платы в период действия договоров №114 и №115 от 19.12.2011 года.

2 . Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Курское УФАС России в 10-ти дневный срок с даты исполнения настоящего предписания.

3. Контроль за исполнением настоящего предписания возложить на члена Комиссии

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трёх месяцев со дня его вынесения.