Решение

по делу № 27/15/09

16 июня 2009 года г. Псков

На основании приказа № 47 от 13.04 2009 года Псковское УФАС России провело камеральную проверку соблюдения антимонопольного законодательства органами местного самоуправления муниципальных образований Псковской области при установлении значений коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за использование земельных участков, которые находятся в собственности муниципальных образований или государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с абз. 2 ч.3 ст.65 Земельного кодекса 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.

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 (п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Согласно п.2 ст.1 Закона Псковской области от 08.04.2008 года № 756-ОЗ «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Псковской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Псковской области» коэффициент (выраженный в процентах), устанавливаемый исходя из разрешенного использования земельного участка, определяется представительными органами

местного самоуправления соответствующих муниципальных районов в границах которых расположены земельные участки.

В ходе проверки Псковским УФАС России было установлено, что порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования «Бежаницкий район» утвержден Решением Собрания депутатов Бежаницкого района от 31 декабря 2008 года № 185 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО «Бежаницкий район» и муниципальных образований – городских и сельских поселений, входящих в состав МО «Бежаницкий район», и государственная собственность на которые не разграничена, на территории Бежаницкого района Псковской области» (далее – Решение от 31 декабря 2008 года № 185).

В приложении к указанному Решению от 31 декабря 2008 года № 185 устанавливаются значения коэффициента, применяемого для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО «Бежаницкий район» и муниципальных образований – городских и сельских поселений, входящих в состав МО «Бежаницкий район», и государственная собственность на которые не разграничена, на территории Бежаницкого района Псковской области в зависимости от целевого использования земельных участков.

Однако п.13 приложения установлены различные значения коэффициента, применяемого для определения арендной платы за использование земельных участков в зависимости от вида объектов розничной торговли:

- объекты торговли (магазины) общественного питания (кафе, бары, столовые, бистро) – капитальные здания – 150% кадастровой стоимости земельного участка;

- стационарные объекты мелкорозничной торговли и общественного питания (киоски, павильоны, палатки) – 300% кадастровой стоимости земельного участка;

- стационарные объекты, осуществляющие торговлю только аптечной продукцией, ритуальными товарами, с/х продукцией, молочной продукцией, детским питанием, печатными изданиями и используемые для оказания бытовых услуг – 85% кадастровой стоимости земельного участка.

Пунктом 20 приложения к Решению от 31 декабря 2008 года № 185 отдельно определено значение коэффициента, применяемого для определения размера арендной платы за использование земельного участка с целью организации мобильной (сотовой) связи – размещение объектов сотовой связи – 15% кадастровой стоимости земельного участка.

В статье 10 Федеральный закон от 07.07.2003 года «О связи» (далее – Закон о связи) дает определение землям связи, к которым следует относить земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Таким образом, Закон о связи не определяет различия между операторами сотовой, операторами почтовой и электросвязи, устанавливая единый правовой режим для земельных участков, выделяемых операторам связи.

Закон о связи не выделяет операторов сотовой (мобильной) связи в отдельную категорию.

Действующим законодательством не определены порядок и условия установления коэффициентов к базовым ставкам арендной платы за землю по категориям арендаторов.

Вместе с тем, в соответствии с Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 11.05.2004 года №209 – О, в отсутствие единых правил расчета дифференциацию ставок земельного налога в городе в зависимости от местоположения земельных участков и зон различной градостроительной ценности, как и определение границ этих зон, орган местного самоуправления обязан осуществлять не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне, без чего смысл дифференциации средней ставки земельного налога по местоположению и зонам территории города искажается.

Помимо оценки местоположения и градостроительной ценности тех или иных земельных участков органам местного самоуправления необходимо проводить анализ и оценку экономических факторов, влияющих на уровень доходности, т.е. производить экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельного участка.

Комиссией Псковского УФАС России было установлено, что при разработке значений коэффициента, используемого для определения арендной платы за использование земельного участка объектами розничной торговли, а также объектами сотовой связи многофакторного анализа органами местного самоуправления муниципального образования «Бежаницкий район» не проводилось.

Установив различные значения коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования «Бежаницкий район», используемых объектами розничной торговли, а также объектами связи Собрание депутатов Бежаницкого района создало неравные экономические условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих один и тот же вид деятельности на территории муниципального образования «Бежаницкий район»:

- розничную торговлю,

- оказание услуг связи.

Создание неравных экономических условий для осуществления предпринимательской деятельности может привести к ограничению конкуренции, а именно, к сокращению числа хозяйствующих субъектов, осуществляющих

розничную торговлю.

Закон о защите конкуренции запрещает федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции (ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции).

Собрание депутатов Бежаницкого района считает доводы Псковского УФАС России о нарушении антимонопольного законодательства обоснованными (Исх. 628 от 10.06.2009 года)

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

2. Выдать Собранию депутатов Бежаницкого района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем установления единого значения коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за использование земельных участков, на которых расположены:

- объекты розничной торговли,

- объекты (сооружения) связи.

1. Признать Собрание депутатов Бежаницкого района нарушившим ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 « О защите конкуренции», в результате принятия

Решения от 31 декабря 2008 года № 185 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО «Бежаницкий район» и муниципальных образований – городских и сельских поселений, входящих в состав МО «Бежаницкий район», и государственная собственность на которые не разграничена, на территории Бежаницкого района Псковской области» устанавливающего различные значения коэффициента, используемого для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от вида объекта розничной торговли, а также в зависимости от вида оператора связи.

РЕШИЛА:

УСТАНОВИЛА:

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,