

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 08-07/17
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«27» февраля 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) в ходе рассмотрения жалоб № 04-07-18.1-/17, 05-07-18.1/17 установлено, что Администрация Петропавловского сельского поселения при расчете арендной платы за пользование земельными участками на территории сельского поселения руководствуется Решением Совета депутатов Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области от 08.12.2005 № 124 «Об установлении арендной платы за землю» (далее – Решение от 08.12.2005 № 124).

Решением от 08.12.2005 № 124 установлены следующие ставки арендной платы за землю в % от кадастровой стоимости земельных участков по видам использования и категориям земель:

1) земли в черте населенных пунктов, в том числе:

- 0,3% - земли для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, под гаражами;

- 2% - земли промышленности, связи, транспорта, телевидения, энергетики;

- 4% - земли под объектами торговли, сферы услуг, АЗС, административно-управленческими зданиями, кредитно-страховыми организациями, кинотеатрами, развлекательными центрами;

- 1,5% - земли, занятые объектами обрабатывающего производства;

2) земли вне черты населенных пунктов, в том числе:

- 0,3% - земли сельскохозяйственного назначения;

- 2% - земли промышленности, связи, транспорта, телевидения, энергетики, АЗС;

- 1,5% - земли под нежилыми объектами (базы отдыха).

Из содержания положений Решения от 08.12.2005 № 124 и непосредственно действий Администрации, рассмотренных в рамках жалоб № 04-07-18.1-/17, 05-07-18.1/17, следует, что указанный нормативный правовой акт применяется в отношении земельных участков, находящихся как в собственности муниципального

образования, так и государственная собственность на которые не разграничена, предоставление которых осуществляется как по результатам торгов, так и без проведения торгов.

До 01.03.2015 действовали положения статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 28.12.2013 N 446-ФЗ), согласно пункту 3 которой 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.

С 01.03.2015 вступили в силу положения статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно подпунктам 2, 3 пункта 3 которой, если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

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 Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО (далее – Закон № 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:

$Ап = Склад \times Сап / 100\% \times K1 \times K2 \times K3$, где

Ап- размер арендной платы;

Склад- кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

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

K1- коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

K2- коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

K3- коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Законом № 257-ЗО предусмотрено, что:

- значения коэффициента K1 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 K2 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 K3 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 K3, имеющий значение 1 (пункт 10 статьи 1).

Таким образом, ставки арендной платы 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 K1, K2, K3 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.

Таким образом, Решение от 08.12.2005 № 124 не соответствует требованиям действующего законодательства.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Положения данной нормы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции направлены, в том числе на защиту неопределенного круга лиц.

Земельное законодательство основывается на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Таким образом, Решение от 08.12.2005 № 124 не соответствует требованиям действующего законодательства и может привести к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность с использованием земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Челябинской области.

Так, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на территории Челябинской области, но за пределами Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области, применяются иные ставки арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, чем это предусмотрено Решением от 08.12.2005 № 124.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный

орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Поскольку Решение от 08.12.2005 № 124 не соответствует требованиям действующего законодательства, а также в связи с наличием в действиях Совета депутатов Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Совет депутатов Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области о необходимости прекращения указанных действий **в срок до 17 марта 2017 года** путем отмены Решения от 08.12.2005 № 124.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих отмену Решения от 08.12.2005 № 124 и опубликование правового акта об отмене Решения от 08.12.2005 № 124).

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.