

РЕШЕНИЕ Оглашено 12 февраля 2014 г. Изготовлено в полном объеме 20 февраля 2014 г. г. Черкесск Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: - А; Члены Комиссии: - Б; - В; - Г; - Д, рассмотрев дело N 5 по признакам нарушения Администрацией Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков (при расчете размера арендной платы применен коэффициент ПК, не соответствующий виду использования земельного участка), УСТАНОВИЛА: В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» основанием для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства является обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства. На основании приказов № 231 от 21.10.2013 г. и № 267 от 29.11.2013 г. в период с 01 ноября 2013 г. по 18 декабря 2013 г. была проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации Прикубанского муниципального района (далее – Администрация). В ходе проведения проверки выявлены признаки нарушения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации, в том числе, выразившихся в создании дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования. Администрация, надлежащим образом уведомленная о времени и месте рассмотрения дела, своего представителя не направила, пояснения, ходатайства или возражения не представила. При рассмотрении дела Комиссией установлено следующее. По результатам проведенной плановой выездной проверки был составлен акт проверки от 18.12.2013 г. № 10. Акт направлен Администрации заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении вместе с сопроводительным письмом. Сопроводительное письмо содержало разъяснение прав проверяемого лица, предусмотренных пунктом 3.87 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 N 340. Возражений на акт Администрация не представила. Земельным кодексом РФ (далее - ЗК РФ) предусмотрено, что нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу (ст.2). Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату. В соответствии со статьей 65 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 (пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ). Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. N 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Во исполнение вышеуказанных нормативных правовых актов Закон Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2003 N 61-РЗ «Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике» устанавливает полномочия органов местного самоуправления

Карачаево-Черкесской Республики в области земельных отношений. Органы местного самоуправления в Карачаево-Черкесской Республике, в том числе, управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а органы местного самоуправления муниципальных районов осуществляют распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (ст.6). Из этого также следует, что если Администрация осуществляет распоряжение земельными участками в административных границах муниципальных образований, следовательно, муниципальная собственность на эти участки не зарегистрирована, а государственная собственность на эти земельные участки не разграничена. В соответствии с ЗК РФ и Законом № 61-РЗ Правительство Карачаево-Черкесской Республики приняло постановление от 20 июня 2008 г. N 226 «О порядке определения раз-мера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использо-вание земельных участков, находящихся в собственности Карачаево-Черкесской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков в муниципальном образовании - городе Черкесске» (далее – Постановление № 226). Постановлением № 226 утверждена формула, в соответствии с которой рассчиты-вается размер годовой арендной платы за использование земельных участков: $АП = ПК \times КСЗУ$, где АП - размер годовой арендной платы; ПК - процентная ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учиты-вающая вид разрешенного использования земельного участка; КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка. Кроме этого Постановлением № 226 утверждены процентные ставки от кадастровой стоимости земельных участков, учитывающие вид разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прикубанского муниципального района, согласно приложению № 7. При анализе договоров аренды земельных участков Инспекцией было установ-лено, что при расчете арендной платы неправильно применены ПК: № п/п № и дата договора Арендатор Площадь земель-ного участка (кв.м.) Использование Примененная ставка Ставка по постано-влению (пункт при-ложения № 7) 1 31 26.06.2013 X 7381 под строительство объекта под газопровод с установкой ШРП 21 1,5(45) 2 66 16.12.2011 Y 52 под магазин 202 30(8) 3 68 19.12.2011 Z 100 под строительство ма-газина 20 30(8) 4 67 16.12.2011 G 52 под аптечный пункт 503 20 (23) 5 64 08.12.2011 U 174 под трансформаторны-ми подстанциями 30 5(50) 6 52 27.10.2011 N 456 для добычи термальной воды 20 10(40) 7 2 28.01.2011 V 4844 под объекты (19 ед.) инженерного оборудо-вания газоснабжения 30 20(32) 8 58 28.11.2011 X 4844 под объекты (19 ед.) инженерного оборудо-вания газоснабжения 30 20(32) 9 10 04.04.2011 S 221 для размещения объек-тов цифрового телера-диовещания 10 5(47) 10 11 04.04.2011 S 221 для размещения объек-тов цифрового телера-диовещания 10 5(47) 11 12 04.04.2011 S 221 для размещения объек-тов цифрового телера-диовещания 10 5(47) 12 13 04.04.2011 S 221 для размещения объек-тов цифрового телера-диовещания 10 5(47) 13 14 04.04.2011 S 221 для размещения объек-тов цифрового телера-диовещания 10 5(47) 14 41 15.08.2011 M 12750 для строительства офисов и магазина 20 30(8) 15 43 22.09.2011 V 500 для строительства ма-газина 1004 30(8) 16 30 21.06.2011 C 52 под строительство аптечного пункта 1005 20 (23) 17 18 05.05.2011 H 500 под строительство тор-гово-остановочного комплекса 20 50(43) 18 53 17.12.2010 D 120 для строительства ма-газина 100 30(8) Но даже при расчете арендной платы по указанным в договоре ПК допущены сле-дующие ошибки. 1. На момент заключения договора № 31 от 26.06.2013 действовали ставки, установ-ленные постановлением № 226 в редакции постановления № 575 от 28.12.2012, пункт

45 приложения № 7 устанавливал ставку для размещения нефтепроводов, газопроводов, в том числе из категории земель населенных пунктов – 50. В постановлении Администрации № 671 от 24.06.2013 имеется соответствующая ссылка на постановление № 575. Изменение ставки до 1,5 % утверждено постановлением Правительства КЧР от 31.07.2013 № 251, т.е. после заключения договора. При заключении договора арендная плата должна была быть рассчитана с применением ПК 50. Администрация вправе требовать внесения арендной платы в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом (Правительством КЧР). После вступления в силу постановления Правительства КЧР от 31.07.2013 № 251 арендная плата устанавливается в ином размере с применением ПК = 1,5. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется. 2. В расчете арендной платы указана ПК- 100, фактически применен ПК – 20, при этом цена на 5,50 больше, чем должна быть. 3. В расчете арендной платы указана ПК- 100, фактически применен ПК – 50, при этом цена на 5 руб. меньше, чем должна быть. 4. Даже при применении ПК = 100, годовая арендная плата установлена на 672 руб. меньше кадастровой стоимости земельного участка. 5. Даже при применении ПК = 100, годовая арендная плата установлена на 102 руб. больше кадастровой стоимости земельного участка. Из вышеизложенного следует, что для указанных арендаторов не правильно применена ПК. Администрацией, в том числе его структурным подразделением - отделом экономического развития, управления имуществом и инвестиций – осуществлены действия по заключению договоров, в которых расчет арендной платы произведен с применением дискриминационных условий для арендаторов. Все арендаторы поставлены в худшие условия, чем их конкуренты, которым при передаче в аренду земельных участков применена правильная ПК. В частности, по договорам № 41 от 15.08.2011 г., № 68 от 19.12.2011 г. и № 66 от 16.12.2011 для земельного участка под магазин и строительство магазина при расчете арендной платы применена ПК 20 вместо 30-ти, а по договорам № 43 от 22.09.2011 г. и № 53 от 17.12.2010 г. – ПК 100 вместо 30-ти. В результате M,Z,Y поставлены в более выгодные условия, чем V,D. Дискриминация допущена и в отношении иных хозяйствующих субъектов на рынке передачи земельных участков в аренду. В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дискриминационные условия – это, в том числе, условия 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. Товар – это объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. Земельный участок – это товар, а передача его в аренду – это введение земельного участка в оборот. Товарный рынок - сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами. Статьей 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям 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), в частности запрещается создание дискриминационных условий. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 1. Признать Администрацию Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) нарушившей часть 1 и пункт 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». 2. Выдать Администрации Прикубанского муниципального района (ИНН 0917002175, 369100, КЧР, Прикубанский р-н, пос. Кавказский, пр. Ленина, 26) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства: - внести изменения в действующие договоры аренды земельных участков, в кото-рых при расчете арендной платы применена процентная ставка от кадастровой стоимости земельного участка (ПК), не соответствующая разрешенному виду использования земельного участка; - произвести расчет арендной платы в соответствии с установленной нормативны-ми правовыми актами процентной ставкой от кадастровой стоимости земельного участка (ПК) с учетом разрешенного вида использования земельного участка; - при заключении договоров аренды земельных участков расчет производить в со-ответствии с утвержденной нормой, не допускать расхождений в расчете при установлении размера арендной платы. 3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 КоАП РФ. Председатель Комиссии А Члены Комиссии Б В Г Д Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия. Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимоно-польного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административ-ных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Россий-ской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.