

**Заявитель:**

Абаканское региональное отделение  
Сибирского филиала ПАО «МегаФон»

Советская ул., д. 73, г. Абакан, Республика  
Хакасия, 655017

sib-megafon@megafonsib.ru

**Ответчик:**

Совет депутатов Усть-Абаканского района

Рабочая ул., д. 9, пгт. Усть-Абакан, Усть-  
Абаканский район, Республика Хакасия,  
655100

sovdep@mail.ru

**Заинтересованное лицо:**

Управление имущественных отношений  
администрации Усть-Абаканского района  
Республики Хакасия

Рабочая ул., д. 9, пгт. Усть-Абакан, Усть-  
Абаканский район, Республика Хакасия,  
655100

obchotuabakan@mail.ru

[upravlenie-io@mail.ru](mailto:upravlenie-io@mail.ru)

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 8-А-17**

г. Абакан

Резолютивная часть решения оглашена 06 апреля 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено 07 апреля 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...> – заместитель  
руководителя – начальник отдела антимонопольного  
законодательства и рекламы;

Члены комиссии: <...> – главный специалист-  
эксперт отдела антимонопольного законодательства  
и рекламы;

<...> – ведущий специалист-  
эксперт отдела товарных, финансовых рынков и  
естественных монополий;

<...> – специалист-эксперт  
отдела антимонопольного законодательства и  
рекламы (отсутствует),

кворум комиссии имеется, комиссия правомочна осуществлять свои функции,

в присутствии:

представителя ответчика – от Совета депутатов Усть-Абаканского района  
Республики Хакасия на основании доверенности от 09.01.2017 б/н, выданной на  
срок до 31.12.2017, <...>,

представителя заинтересованного лица – от Управления имущественных  
отношений Администрации Усть-Абаканского района на основании доверенности  
от 03.03.2017 № 61, выданной на срок до 31.12.2017, <...>,

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о  
времени и месте рассмотрения настоящего дела,

рассмотрев дело № 8-А-17, возбужденное по признакам нарушения Советом  
депутатов Усть-Абаканского района (ул. Рабочая, д. 9, пгт. Усть-Абакан, Усть-  
Абаканский район, Республика Хакасия, 655100) пункта 8 части 1 статьи 15  
Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее  
– Закон о защите конкуренции), выразившегося в установлении в Решении Совета  
депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5 (ред. от 03.03.2015) «Об  
утверждении коэффициентов вида разрешенного использования и категории  
земельных участков для определения размера арендной платы за использование  
земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский  
район на 2014 г.» различных коэффициентов вида разрешенного использования  
земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для  
хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке  
оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создает для  
хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем  
установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида  
деятельности,

## УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела послужили следующие обстоятельства.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакаское УФАС России) поступило заявление Абаканского Регионального Отделения Сибирского филиала ПАО «МегаФон» от 16.12.2016 года (входящий № 6929) о наличии в действиях Совета депутатов Усть-Абаканского района признаков нарушения антимонопольного законодательства при принятии Решения Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5 (ред. от 03.03.2015) «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования и категории земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район на 2014 г.» (вместе с «Нормами (минимальными, максимальными) отвода земельных участков в границах муниципального образования Усть-Абаканский район») (принято на сессии Совета депутатов 29.01.2014).

Нарушение выразилось в установлении различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

В связи с наличием в действиях Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Хакаское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдало предупреждение о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего было необходимо:

1. Прекратить нарушение антимонопольного законодательства для чего внести изменения в Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5, в части соответствия установленным Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли и общественного питания, объектов сельскохозяйственного назначения основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Действия в соответствии с настоящим предупреждением надлежало совершить в срок до 10 февраля 2017 года.

До установленного в предупреждении срока в адрес Хакаского УФАС России от Совета депутатов Усть-Абаканского района не поступала информация об исполнении выданного предупреждения.

В связи с чем, в отношении Совета депутатов Усть-Абаканского района было

возбуждено дело № 8-А-17.

Определением о назначении дела № 8-А-17 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 17.02.2017 года рассмотрение дела назначено на 16.03.2017 года.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

В случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению (положения части 3 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции).

16.03.2017 года комиссия антимонопольного органа приняла Заключение об обстоятельствах дела № 8-А-17.

Пунктом 3 части 1.1 статьи 47 Закона о защите конкуренции установлено, что комиссия обязана отложить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае принятия заключения об обстоятельствах дела.

Определением об отложении рассмотрения дела № 8-А-17 от 16.03.2017 года рассмотрение дела отложено на 06.04.2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия рассмотрела представленные материалы, заслушала доводы, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле № 8-А-17 о нарушении антимонопольного законодательства, и установила следующее.

Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по делу № 95-А-14 от 15.12.2014 года Совет депутатов Усть-Абаканского района признан нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в части установления Советом в Решении от 29.01.2014 № 5 различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли (пункт 1 решения), на сельскохозяйственном рынке (пункт 2 решения), в сфере связи (пункт 3 решения) и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

Более того, Совету депутатов Усть-Абаканского района было выдано предписание (пункт 4 решения) о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего с учетом и в соответствии с настоящим решением внести изменения в Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5, в части соответствия установленных Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли и общественного питания, объектов сельскохозяйственного назначения,

объектов связи основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Срок исполнения предписания – 26 декабря 2014 года.

Копии документов, свидетельствующих об исполнении данного предписания, необходимо было представить в Хакасское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

В ответ на предписание по делу № 95-А-14 Совет депутатов Усть-Абаканского района сообщил о том, что вопрос о внесении изменений в Решение от 29.01.2014 № 5 будет рассмотрен на очередной сессии Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия в третьей декаде января 2015 года.

03.03.2015 года Советом депутатов в рассматриваемое Решение от 29.01.2014 № 5 внесены соответствующие изменения, касающиеся размещения на земельных участках объектов связи. Пунктом 4 вышеуказанного решения было установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие с 01.01.2014 года.

Кроме того, в Решении Совета депутатов от 29.01.2014 № 5 в качестве основания для внесения изменений указано не Решение и предписание Хакасского УФАС России по делу № 95-А-14 от 15.12.2014 года, а решение Усть-Абаканского районного суда от 03.03.2015 года по делу № 2-247/2015.

Таким образом, Совет депутатов Усть-Абаканского района не внес соответствующие изменения в Решение от 29.01.2014 № 5 в части установления Советом в Решении от 29.01.2014 № 5 различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли (пункт 1 решения), на сельскохозяйственном рынке (пункт 2 решения), что создает для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 15 Закона 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), в частности запрещается создание дискриминационных условий.

В силу пункта 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции по дискриминационными условиями понимаются 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.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция – 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.

В силу пункта 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

С учетом вышеизложенного, в действиях Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия имеются признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в установлении Советом в Решении от 29.01.2014 № 5 (в ред. от 03.03.2015) различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создает для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 05.10.2015 года № 275-ФЗ, действующей с 05.01.2016 года) предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего

Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Хакасское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции выдало предупреждение о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего было необходимо:

1. Прекратить нарушение антимонопольного законодательства для чего внести изменения в Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5, в части соответствия установленных Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли и общественного питания, объектов сельскохозяйственного назначения основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Действия в соответствии с настоящим предупреждением надлежало совершить в срок до 10 февраля 2017 года.

Согласно части 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. Срок выполнения предупреждения должен составлять не менее чем десять дней. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Частью 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с уведомлением о вручении предупреждение Хакасского УФАС России поступило в адрес Совета депутатов Усть-Абаканского района 31.12.2016 года.

До установленного в предупреждении срока в адрес Хакасского УФАС России от Совета депутатов Усть-Абаканского района не поступала информация об исполнении выданного предупреждения.

В связи с чем, в отношении Совета депутатов Усть-Абаканского района было возбуждено дело № 8-А-17.

27.02.2017 года (вх. № 1123) в адрес Хакасского УФАС России поступила информация о рассмотрении проекта Решения «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования «Усть-Абаканский район» на очередной сессии Совета депутатов Усть-Абаканского района, которая состоится 02.03.2017 года.

На заседании Комиссии Хакасского УФАС России от 16.03.2017 года представитель Совета депутатов Усть-Абаканского района пояснила, что данный проект Решения направлен в Прокуратуру Усть-Абаканского района для подготовки заключения на соответствие проекта действующему законодательству, рассмотрен на заседаниях комиссий Совета депутатов 28.02.2017 года и 06.03.2017 года, а также на сессии Совета депутатов Усть-Абаканского района 02.03.2017 года и в соответствии со статьей 39 Регламента Совета депутатов Усть-Абаканского района находится на согласовании.

Указала, что ближайшая сессия Совета депутатов Усть-Абаканского района по рассмотрению указанного выше проекта решения запланирована на первую декаду апреля 2017 года.

В рассматриваемом Комиссией Хакасского УФАС России Решении Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия от 29.01.2014 № 5 (в ред. от 03.03.2015) для земельных участков занятых столовыми при предприятиях и учреждениях и предприятиях поставки продукции общественного питания установлен коэффициент в размере 0,082 %; участками под рестораны, кафе, бары – 0,5235 %; временные объекты площадью до 50 кв.м – 0,471 %, объекты площадью от 50 до 100 кв.м – 0,23 %, объекты площадью от 100 до 500 кв.м – 0,2014 %, объекты оптовой торговли, объекты площадью от 500 кв.м до 1000 кв.м – 0,12 % (пункт 5 Приложения № 1).

Кроме того, земельные участки, предназначенные для размещения объектов сельскохозяйственного назначения также разделены на подвиды, для которых установлен различный коэффициент вида разрешенного использования земельного участка в % к кадастровой стоимости.

Для земельных участков занятых овощеводством закрытого грунта (теплицы) установлен коэффициент в размере 5,217 %; участками под овощеводство открытого грунта – 0,534 %; пастбища – 0,003 %, сенокосы – 0,011 %, пашни – 0,016%, пчеловодство – 0,05 %, рыбозаводные фермы – 0,049%, прочее – 1 % (Приложение № 3).

Исследовав текст проекта Решения Совета депутатов Усть-Абаканского района, представленный на заседание Комиссии Хакасское УФАС России от 16.03.2017 года, антимонопольный орган пришел к следующим выводам.

В соответствии с проектом Решения «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район» Решения Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия от 29.01.2014 № 5 и от 03.03.2015 № 14 считаются утратившими силу; утверждаются новые коэффициенты вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район.

В силу проекта решения определены различные коэффициенты использования за пользование земельными участками, предназначенными для размещения объектов торговли – 0,13 %; объектов общественного питания и бытового обслуживания – 0,0985 %.

Также согласно проекту решения определены различные коэффициенты использования за пользование земельными участками земель сельскохозяйственного назначения:

- пастбища – 0,006 %;

- сенокосы – 0,006 %;

- пашни – 0,0985 %;

- пчеловодство – 0,0985 %;

- земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции – 0,142 %.

06.04.2017 года на заседании Комиссии Хакасского УФАС России на обозрение было представлено Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия от 23.03.2017 № 40 «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район» (далее – Решение № 40).

Опубликовано данное Решение 30 марта 2017 года, вступило в силу и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2017 года.

Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района было принято на основании экспертного заключения.

В соответствии с Решением № 40 Решения Совета депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия от 29.01.2014 № 5 и от 03.03.2015 № 14 считаются утратившими силу; утверждаются новые коэффициенты вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район.

Согласно Решению № 40 определены различные коэффициенты за пользование земельными участками, предназначенными для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, в том числе:

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли капитального строительства – 0,159 %;

- земельные участки, предназначенные для размещения некапитальных объектов торговли (киоски, павильоны) – 0,479 %;

- земельные участки, предназначенные для объектов общественного питания и бытового обслуживания – 0,0985 %;

- объекты придорожного сервиса – 0,145 %.

Также Решением № 40 установлены различные величины коэффициентов вида использования за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения:

Вид разрешенного использования		Кв коэффициент к кадастровой стоимости
Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности;	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	0,006
	Пчеловодство	0,0865
	Растениеводство, в том числе:	0,031
	Выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур	
Овощеводство	0,0865	
Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Животноводство	0,003
Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для	Рыбоводство	0,0865

предпринимательской деятельности.		
--------------------------------------	--	--

Из правовых позиций, выраженных в определениях Конституционного Суда Российской Федерации № 244-О от 14.12.2000, № 16-О от 07.02.2000, № 130-О от 05.07.2001, № 139-О от 07.06.2001, постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации № 15-П от 21.11.2002, № 13-П от 30.07.2001 следует, что деятельность органов государственной власти и местного самоуправления не должна подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, произвольно ограничивать право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом деятельности, а также право частной собственности. Эта деятельность должна осуществляться с соблюдением принципа доверия граждан к закону и действиям государства, которые, в свою очередь, предполагают правовую определенность, стабильность правового регулирования, недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм и предсказуемость законодательной политики.

Следовательно, при установлении размера арендной платы за землю орган местного самоуправления не должен вступать в противоречие с Конституцией Российской Федерации и федеральными законами.

Согласно позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 01.05.2004 г. № 209-О, необходимость пополнения бюджета муниципального образования не может служить достаточным основанием для установления коэффициента арендной платы.

Согласно пунктам 1 и 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земли в Российской Федерации является платным. Формой платы за использование земли является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а так же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», арендная плата определяется исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которыми арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а так же с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном

участке.

Арендная плата также определяется исходя из принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которыми 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.

Таким образом, установление значения коэффициента, который дифференцирован в отдельных подвидах одного и того же вида разрешенного использования земельного участка противоречит установленному Федеральным законодательством (Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582) принципу экономической обоснованности и принципу запрета необоснованных предпочтений при определении размера арендной платы.

Постановлением Правительства Республики Хакасия от 23.01.2008г. № 05, утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия (далее по тексту – Положение).

Согласно пункта 2.2. Положения, коэффициент устанавливается уполномоченными органами муниципальных районов и городских округов в зависимости от вида разрешенного использования и категории земельного участка с учетом экономического обоснования.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в земельном, градостроительном и кадастровом законодательстве. Поэтому при кадастровом учете земельного участка вид его разрешенного использования определяется исходя из совокупности всех предъявляемых требований, являясь единым и единообразно понимаемым для всех возможных в последствии правоотношений. Фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и сходиться со сведениями, внесенными в кадастр. Соответствующие выводы сформулированы в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.12.2011 № 12651/11 и от 29.05.2012 № 13016/11.

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007г. № 39 утверждены методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Согласно пункта 1.2 данных методических рекомендаций, методические рекомендации позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе установленных видов разрешенного использования.

Согласно пункта 1.2.5 методических рекомендаций, одним из видов разрешенного использования земельных участков является вид – земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

При этом, согласно указанных методических рекомендаций, деление данного вида разрешенного использования на подвиды не предусматривается. Расширительного толкования вида разрешенного использования земельного участка данный пункт не предусматривает.

Установление различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли создает и/или может создать для них дискриминационные условия деятельности путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности, что влечет и/или может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Кроме того, данное обстоятельство также ставит в неравное экономическое положение арендаторов таких участков при определении экономической нагрузки по арендным платежам на единицу арендуемых земель, при этом нагрузка существенно увеличивается при аренде земельных участков меньшей площади по сравнению с участками большей площади. В связи с этим возникают условия, способствующие постановке в неравные экономические условия различных субъектов одних и тех же видов экономической деятельности, что недопустимо с позиции Закона о защите конкуренции.

Установление коэффициента ( $K_v$ ), включающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, в зависимости от того, какой земельный участок используется (для размещения объектов торговли либо для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания) может привести к ограничению конкуренции, поскольку создает преимущества одним хозяйствующим субъектам, которые осуществляют предпринимательскую деятельность через объекты торговли перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими такую же деятельность, но через объекты общественного питания и бытового обслуживания, при этом хозяйствующим субъектам осуществляется один вид использования земли – под объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно пункта 1.2.15 методических рекомендаций, одним из видов разрешенного использования земельных участков является вид – земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

При этом, согласно указанных методических рекомендаций, деление данного вида разрешенного использования на подвиды также не предусматривается. Расширительного толкования вида разрешенного использования земельного участка данный пункт не предусматривает.

Установление различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на едином сельскохозяйственном рынке, создает и/или может создать для них дискриминационные условия деятельности путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности, что влечет и/или может повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

Кроме того, данное обстоятельство также ставит в неравное экономическое

положение арендаторов таких участков при определении экономической нагрузки по арендным платежам на единицу арендуемых земель. В связи с этим возникают условия, способствующие постановке в неравные экономические условия различных субъектов одних и тех же видов экономической деятельности, что недопустимо с позиции Закона о защите конкуренции.

Установление коэффициента (Кв), устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка, в зависимости от типа сельскохозяйственного объекта может привести к ограничению конкуренции, поскольку создает преимущества одним хозяйствующим субъектам, которые осуществляют предпринимательскую деятельность через определенный тип сельскохозяйственного объекта перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими такую же деятельность, но через иные типы сельскохозяйственного объекта, при этом хозяйствующим субъектам осуществляется один вид использования земли – для сельскохозяйственного использования.

Как установлено Комиссией, в действующем законодательстве отсутствует норма права, разрешающая Совету депутатов Усть-Абаканского района устанавливать различные коэффициенты вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг и таким образом создание для них дискриминационных условий деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности. Советом депутатов Усть-Абаканского района такая норма также не приводится.

В соответствии с положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Совет депутатов является представительным органом местного самоуправления.

Согласно части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находятся, помимо прочего, определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности и контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения.

Советом депутатов принято Решение от 29 января 2014 года № 5 (в ред. от 03.03.2015), которым установлены коэффициенты вида размещенного использования и категории земельных участков для расчета арендной платы на 2014 и последующие годы.

В свою очередь, Администрация Усть-Абаканского района обязана применять положения указанного выше Решения Совета депутатов при расчете арендной платы для контрагентов, до момента фактического изменения либо отмены данного нормативного акта.

Обобщая вышеизложенное, Комиссия Хакасского УФАС России пришла к

выводу о том, что в Решении Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5 (ред. от 03.03.2015) «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования и категории земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район на 2014 г.» были установлены различные коэффициенты вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создавало для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

Таким образом, Комиссия Хакасского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Совета депутатов Усть-Абаканского района признаков нарушения пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Ввиду того, что на момент принятия настоящего решения 23 марта 2017 года на сессии Совета депутатов Усть-Абаканского района было принято Решение № 40 «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район», в соответствии с которым также установлены различные коэффициенты вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создает для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности, у Комиссии Хакасского УФАС России имеются основания для выдачи обязательного для исполнения предписания.

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

РЕШИЛА:

1. Признать Совет депутатов Усть-Абаканского района нарушившим пункт 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части установлении в Решении Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5 (ред. от 03.03.2015) «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования и категории земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район на 2014 г.» различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создает для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и

пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности.

2. Выдать Совету депутатов Усть-Абаканского района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего с учетом и в соответствии с настоящим решением внести изменения в Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района от 23.03.2017 № 40, в части соответствия установленных Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, объектов сельскохозяйственного назначения, основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

<...>

Председатель комиссии

Члены комиссии:

<...>

<...>

(отсутствует)

<...>

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

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

Совет депутатов Усть-Абаканского района

Рабочая ул., д. 9, пгт. Усть-Абакан, Усть-Абаканский район, Республика Хакасия, 655100

sovdep@mail.ru

## ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 8-А-17

07 апреля 2017 года

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...> – заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного законодательства и рекламы;

Члены комиссии: <...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела товарных, финансовых рынков и естественных монополий;

<...> – специалист-эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы (отсутствует),

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 07 апреля 2017 года по делу № 8-А-17 о нарушении Советом депутатов Усть-Абаканского района пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении в Решении Совета депутатов Усть-Абаканского района от 29.01.2014 № 5 (ред. от 03.03.2015) «Об утверждении коэффициентов вида разрешенного использования и категории земельных участков для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район на 2014 г.» различных коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков, повышающих стоимость аренды земельных участков, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном рынке оказания услуг в сфере торговли, на сельскохозяйственном рынке, что создает для хозяйствующих субъектов дискриминационные условия деятельности, путем установления повышенных и пониженных коэффициентов для одного и того же вида деятельности,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Совету депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия прекратить нарушение антимонопольного законодательства, а именно внести изменения

в Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района от 23.03.2017 № 40, в части соответствия установленных Советом коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, объектов сельскохозяйственного назначения, основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия в течение 30 дней с момента получения настоящего предписания с документами, подтверждающими прекращение нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

(отсутствует) <...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.