

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-13-01/11-15-14

10 ноября 2014 г.

г. Кызыл

*Резолютивная часть решения объявлена 23.10.2014 года*

*Решение в полном объеме изготовлено 10.11.2014 года*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва по рассмотрению дела № 05-13-01/11-15-14 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Тывинского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: Хаджиев Ф.А. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России;

Члены Комиссии:

Ооржак А.О. – главный государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России;

Черепанов А.В. – государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России,

При участии в рассмотрении дела:

- «.....», представителя ООО «Тардан Голд» по доверенности от «.....»;

- «.....», представителя ООО «Тардан Голд» по доверенности от «.....»;

- «.....», представителя ООО «Тардан Голд» по доверенности от «.....»;

- «.....», представителя Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» по доверенности от «.....»;

- «.....», представителя Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» по доверенности от «.....»,

в отсутствии надлежащим образом извещенных представителей Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва,

рассмотрев материалы дела № 05-13-01/11-15-14, возбужденного приказом от «26» июня 2014 г. № 202 о возбуждении дела № 05-13-01/11-15-14 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» («.....») по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в необоснованном определении размера арендной платы земельного участка,

## УСТАНОВИЛА:

В адрес Тывинского УФАС России поступило заявление (вх. № 2128 от 29.04.2014 года) ООО «Тардан Голд» на действия Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» при расчете арендной платы земельного участка по дополнительному соглашению № 1 от 14.02.2011 г. к договору аренды земельного участка от 30.12.2010 г. № 112, в части необоснованного применения коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в размере 100% и коэффициента по категориям арендаторов (Ка) в размере 8%.

Указанные действия Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» содержали признаки нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, приказом Тывинского УФАС России от 26.06.2014 г. № 202 возбуждено дело № 05-13-01/11-15-14 о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела представители Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» пояснили, что арендная плата на указанный земельный участок определена на основании постановлений Правительства Республики Тыва от 12.03.2007 г. № 352, от 23.04.2010 г. № 162, от 31.12.2010 г. № 607 и решения Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5, которым утвержден коэффициент по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в размере 100% и коэффициент по категориям арендаторов (Ка) в размере 8%.

Согласно информации, представленной Хуралом представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва (вх. № 4594 от 20.08.2014 г.) коэффициент по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в п. 4 решения Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5 утвержден в размере 100 %, так как в нормативно-правовых документах Российской Федерации и Республики Тыва ограничений в установлении размера данного коэффициента не указано. При этом, Хуралом представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва документов, подтверждающих экономическое обоснование коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в материалы дела не представлено.

Указанные действия Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва содержали признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с чем, определением от 26.08.2014 г. Хурал представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва («.....») привлечен в качестве ответчика по делу № 05-13-01/11-15-14.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле и рассмотрев материалы дела № 05-13-01/11-15-14 Комиссия Тывинского УФАС России приходит к следующему:

30.12.2010 года между ООО «Тардан Голд» и Администрацией муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» заключен договор аренды № 112, предметом которого является аренда земельного участка из земель промышленности и специального назначения, имеющего адресные ориентиры: Республика Тыва, Каа-Хемский район, местечко «Тардам» общей площадью 1479085 кв.м. для строительства комплекса по добыче и переработке руд месторождения «Тардан» методом кучного

выщелачивания и проведения работ, связанных с добычей полезных ископаемых.

Согласно пункта 3.1 договора аренды земельного участка № 112 от 30.12.2010 г. размер арендной платы составляет 7 164 835,65 рублей в год.

Актом приема-передачи от 30.12.2010 г. указанный земельный участок передан в аренду ООО «Тардан Голд».

Дополнительным соглашением №1 от 14.02.2011 г. к договору аренды земельного участка № 112 от 30.12.2010 г. размер арендной платы изменен на 7 277 096 рублей.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона N 131-ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее – Закон об общих принципах) местное самоуправление в Российской Федерации - форма осуществления народом своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решения населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций.

Пунктом 3 части 1 статьи 15 Закона об общих принципах к вопросам местного значения муниципального района отнесены: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. 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 (часть 3 статьи 65 ЗК РФ).

Согласно пункту 4 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы определяется договором аренды.

Постановлением Правительства Республики Тыва от 23.04.2010 N 162 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 Тыва (далее – Положение о размере арендной платы).

В соответствии с пунктом 3 Положения о размере арендной платы годовой размер арендной платы за использование земельного участка определяется по формуле:

$$AP = KC \times Kp \times Ka \times Ki,$$

где:

**Ап** - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

**КС** - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#), руб.;

$$КС = S \times УПКС,$$

где:

S - площадь земельного участка, кв. м;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

**Кр** - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

**Ка** - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

**Ки** - сводный индекс потребительских цен, фактически сложившийся за предыдущий год.

Коэффициенты **Кр** и **Ка** утверждаются решением представительного органа муниципального района, городского округа. При этом размер арендной платы определяется с учетом защиты интересов лиц, которые в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) о налогах и сборах освобождены от уплаты земельного налога. Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, определяемые органами местного самоуправления, размер арендной платы за год не должен превышать размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

12.02.2011 года на основании постановления Правительства Республики Тыва от 23.04.2010 N 162 Хуралом представителей Каа-Хемского района Республики Тыва принято решение № 5, в котором установлены коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также государственная собственность, на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков и коэффициентов, устанавливающих зависимость размера арендной платы за землю от категории арендаторов.

Согласно пункта 4 «Земли промышленности и иного специального назначения» приложения № 1 к решению Хурала представителей Каа-Хемского района Республики Тыва от 23.04.2010 N 162 на земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациями горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановление ранее обработанных земель установлен коэффициент в размере 100%.

Коэффициент по категориям арендаторов для юридических лиц установлен в размере 8%.

Как установлено Комиссией Тывинского УФАС России Администрацией муниципального района «Каа-Хемский кожуун республики Тыва» расчет арендной платы по дополнительному соглашению №1 от 14.02.2011 г. к договору аренды земельного участка № 112 от 30.12.2010 г. произведен по формуле, утвержденной постановлением Правительства Республики Тыва от 23.04.2010 N 162:

Кадастровый номер участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за единицу площади, руб./кв.м	Ставка земельного налога %	Коэффициент разрешенного вида деятельности	Коэффициент арендатора	Размер арендной платы
	1479085	0,41	1,5	100	8	7 277 096

Осуществление гражданских прав ограничено пределами, указанными в пункте 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Как предусмотрено названной нормой, не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление правом в иных формах.

Согласно части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации права и свободы человека могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно Определениям Конституционного Суда Российской Федерации в N 244-О от 14.12.00, N 16-О от 07.02.00, N 130-О от 05.07.01, N 139-О от 07.06.01, Постановлений N 15-П от 21.11.02, N 13-П от 30.07.01, 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.

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

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде А78-2248/2012 земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно названному постановлению арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из ряда основных принципов, к которым относится и принцип экономической обоснованности.

В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата должна устанавливаться в размере, соответствующем доходности земельного участка с учётом категории земель и их разрешенного использования.

Кроме того, в соответствии с правовой позицией, Конституционного Суда Российской Федерации согласно Определению от 01.05.2004 N 209-О требование об экономическом обосновании устанавливаемых коэффициентов является обязательным и при отсутствии единых правил дифференциации базовых ставок арендной платы, такая дифференциация не должна осуществляться органами местного самоуправления произвольно, а должна основываться на анализе и оценке экономических, природных, и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

Экономическое обоснование установления решением Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5 коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, коэффициента по категориям арендаторов (Ка) на территории Каа-Хемского района Республики Тыва в материалы дела Хуралом представителей Каа-Хемского района Республики Тыва не представлено.

В свою очередь, ООО «Тардан Голд» в материалы дела представлен бухгалтерский баланс.

Согласно подпункту 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ земельное законодательство основано на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Принцип сочетания общественных и частных интересов должен применяться и в отношении коммерческих организаций в соответствии с принципами равенства участников договорных отношений, установленными статьей 1 ГК РФ и подлежащими применению к отношениям по аренде земли в силу пункта 3 статьи 3 ЗК РФ.

Исходя из вышеуказанного принципа земельного законодательства, увеличение арендной платы сверх пределов, установленных законом, не должно приводить к чрезмерному изъятию доходов арендатора, делающему его хозяйственную деятельность на арендуемом участке, значительно менее выгодной по сравнению с тем, на что рассчитывал арендатор при заключении договора аренды.

При этом, Администрация муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» при расчете арендной платы по дополнительному соглашению №1 от 14.02.2011 г. к договору аренды земельного участка № 112 от 30.12.2010 г. основывалась на решении Хурала представителей Каа-Хемского района Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5.

Таким образом при отсутствии экономического обоснования коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, коэффициента по категориям арендаторов (Ка) на территории Каа-Хемского района Республики Тыва изменения существенных условий эксплуатации земельного участка (увеличение арендной платы земельного участка) не может быть признано обоснованным.

Кроме того, согласно информации Министерства экономики Республики Тыва (вх. № 4519 от 15.08.2014 г.) на территории Республики Тыва земельные участки для проведения горнодобывающих работ предоставлены хозяйствующим субъектам на

основании договоров аренды в Дзун-Хемчикском, Кызылском, Каа-Хемском и Тандинском районах.

Также, по информации Министерства экономики Республики Тыва следует, что наибольшая стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка за 2010-2013 гг. отмечена в Каа-Хемском районе (4,9 руб./кв.м.), Дзун-Хемчикском районе (3,2 руб./кв.м.), Тандинском районе (1,2 руб./кв.м.) и Кызылском районе (1,1 руб./кв.м.).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями настоящего Федерального 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.

Согласно пункта 3 статьи 1 Закона о защите конкуренции положения данного Федерального закона распространяют свое действие на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к необоснованному препятствованию деятельности хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного Комиссия Тывинского УФАС России приходит к выводу, что Хурал представителей Каа-Хемского района Республики Тыва установив в решении от 12.02.2011 г. № 5 коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности на территории Каа-Хемского района Республики Тыва в размере 100%, коэффициента по категориям арендаторов (Ка) на территории Каа-Хемского района Республики Тыва в размере 8% при отсутствии экономической обоснованности указанных коэффициентов создает (может создать) препятствия нормально-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта.

Письменные доводы Хурала представителей Каа-Хемского района Республики Тыва о разработке полезных ископаемых (добыча золото) только в Каа-Хемском районе Республики Тыва не может служить достаточным основанием для установления спорных коэффициентов в значительно большем размере, равно и как необходимость пополнения бюджета данного муниципального образования.

Также Комиссия Тывинского УФАС России приходит к выводу, что в действиях Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» отсутствует нарушения антимонопольного законодательства, так как Администрацией муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» коэффициент по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности и коэффициент по категориям арендаторов (Ка) при расчете арендной платы по дополнительному соглашению №1 от 14.02.2011 г. к договору аренды земельного участка № 112 от 30.12.2010 г. применен на основании решения Хурала представителей Каа-Хемского района Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, статьей 39, статьями 41, 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тывинского УФАС России по рассмотрению дела № 05-13-01/11-15-14,

РЕШИЛА:

1. Признать Хурал представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части необоснованного установления решением Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5 коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, коэффициента по категориям арендаторов (Ка) на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, что создает (может создать) препятствия нормально-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта – Общества с ограниченной ответственностью «Тардан Голд».

2. Выдать Хуралу представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва предписание о внесении изменений в решение Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5, нарушающего антимонопольное законодательство.

3. В отношении Администрации муниципального района «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва» дело прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях указанного лица нарушений антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Ф.А. Хаджиев

Члены Комиссии

А.О. Ооржак

А.В. Черепанов

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции - решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в Арбитражный суд Республики Тыва.

## ПРЕДПИСАНИЕ № 05-13-01/11-15-14

### О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

10 ноября 2014 года

г. Кызыл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва по рассмотрению дела № 05-13-01/11-15-14 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Тывинского УФАС России) в составе:

Председатель Комиссии: Хаджиев Ф.А. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России;

Члены Комиссии:

Ооржак А.О. – главный государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России;

Черепанов А.В. – государственный инспектор отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России,

на основании своего решения от 10.11.2014 г., принятого по результатам рассмотрения дела № 05-13-01/11-15-14 о нарушении Хуралом представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва («.....») части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **предписывает:**

1. Хуралу представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва в срок до **29.12.2014 г.** прекратить нарушения антимонопольного законодательства, а именно внести изменения в решение Хурала представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва от 12.02.2011 г. № 5 в соответствии с федеральным законодательством и с учетом решения Комиссии Тывинского УФАС России от 10.11.2014 г. по делу № 05-13-01/11-15-14, в части установления коэффициента по категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков (Кр) в отношении земельных участков для разработки полезных ископаемых предоставляемых организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, коэффициента по категориям арендаторов (Ка) на территории Каа-Хемского района Республики Тыва, в целях приведения данного правового акта в соответствие с требованиями федерального законодательства.

2. О выполнении настоящего предписания Хуралу представителей Каа-Хемского кожууна Республики Тыва **в срок до 12.01.2015 г.** необходимо проинформировать Тывинское УФАС России с приложением подтверждающих документов.

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

Председатель Комиссии

Ф.А. Хаджиев

Члены Комиссии  
Ооржак

А.О.

А.В. Черепанов