

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного
законодательства №02-11/06-14

г. Йошкар-Ола

Резолютивная часть решения оглашена 24 апреля 2014 года.

Текст решения в полном объеме изготовлен 13 мая 2014 года.

Комиссия Марийского УФАС России в составе:

рассмотрев дело, возбужденное по признакам нарушения Собранием депутатов Волжского муниципального района Республике Марий Эл (ул. Советская, д. 29, г. Волжск, Республика Марий Эл, 425000) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в установлении для расчета арендной платы на землю различных корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в присутствии,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с Уставом муниципального образования «Волжский муниципальный район», Собрание депутатов является представительным органом местного самоуправления муниципального района, представляет интересы населения

муниципального района.

В газете «Волжские Вести» от 16 января 2014 года опубликовано решение Собрания депутатов Волжского муниципального района №48-2 от 25 декабря 2014 года «О ставке арендной платы за землю на 2014 год. Приложением к указанному решению является перечень корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка.

Такие коэффициенты применяются при расчете размера арендной платы за землю, в зависимости от вида деятельности арендатора на арендуемом земельном участке и целевого использования земельного участка.

В частности указанным перечнем установлены следующие коэффициенты под объектами торговли:

№ п/п	Вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка	Коэффициент
1	За земельные участки под объектами торговли, общественного питания:	
	-киоски, павильоны, ларьки	40
	-магазины, рестораны, кафе	10
2	За земельные участки под объектами бытового обслуживания, промышленности и деревообработки:	
	-гостиничное хозяйство, бытовое обслуживание (парикмахерские, ателье по пошиву и ремонту обуви, одежды)	5
	-промышленные объекты -электро - и радиосвязь	6

	-почтовая связь	4
	-полиграфическая промышленность, ремонтные, монтажные работы, снабжение, сбыт	1
	-деревообработка	3
	-складские помещения	4
	-добыча полезных ископаемых	4
		1
	За земельные участки под непроизводственными объектами:	
	-нотариальные, юридические консультации	10
	-банковская деятельность, страховые компании, риелторские конторы, ломбарды	20
	-коммерческие аптеки	8
3	-административные помещения, офисы	5
	-для размещения рекламы	40
	-на период строительства объектов недвижимости хозяйственного и бытового назначения	7
	-на период строительства объектов торговли и производственного назначения	12
	-на благоустройство, остановки	1
	За земельные участки по обслуживанию транспорта:	
	-автозаправочные станции	20
4	-ремонт, техобслуживание транспорта, автостоянки	5
	-гаражи	4
5	За земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства	1
6	За земельные участки, занимаемые другими видами деятельности	2

Усмотрев признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части установления дифференцированных коэффициентов арендной платы за земельные участки под объектами торговли, общественного питания, Марийское УФАС России в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции приказом от 10 февраля 2014 года №34 приняло решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно письменным объяснениям, представленным Собранием депутатов Волжского муниципального района, указанное решение принято в соответствии с частью 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся муниципальной собственности, устанавливается органами местного самоуправления.

По поводу решения об установлении различных корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, Ответчик указал, что магазин, ресторан или кафе являются объектами капитального строительства, строятся в течение нескольких лет и требуют больших вложений на строительство и отделку. Торговый павильон собирается из панелей за 1-2 недели и сразу начинает работать и приносить доход.

На заседании Комиссии Марийского УФАС России

представитель Ответчика поддержал доводы, изложенные в письменные пояснениях.

Комиссия Марийского УФАС России, проанализировав обстоятельства дела и доводы ответчика, приходит к следующему.

Порядок определения годовой арендной платы на землю установлен в решении собрания депутатов Волжского муниципального района «О ставке арендной платы за землю на 2010 год в муниципальном образовании «Волжский муниципальный район» от 07 апреля 2010 года № 6-10, согласно которому годовая арендная плата за пользование земельным участком рассчитывается по следующей формуле:

, где

- годовая арендная плата за землю, руб., коп.;
- базовая ставка арендной платы за 1 кв. м. арендуемого земельного участка;
- корректирующий коэффициент, характеризующий вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка;
- коэффициент, учитывающий срок аренды земельного участка;
- дифференцирующий коэффициент для земельных участков площадью от 5000 кв.м. (0,5 га) до 200 000 кв.м.(20 га) – 0,4,
более 200 000 кв.м.(20 га) – 0,3;
- общая площадь сдаваемого в аренду земельного участка, кв.м.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить [Конституции](#) Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации ([пункт 4 статьи 22](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Во исполнение требований [статей 22 и 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации Правительством РФ принято [постановление](#) № 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 также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (далее – Постановление № 582), которым установлены основные принципы определения арендной платы при аренде

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в т. ч. принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым 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.

Исходя из формулы определения годовой арендной платы, указанной в решении от 07 апреля 2010 года № 6-10, коэффициенты, применяемые в зависимости от вида деятельности арендатора, имеют весомое влияние на итоговый размер арендной платы. Установление различных корректирующих коэффициентов в рамках одного вида хозяйственной деятельности - розничная торговля, создаёт необоснованное преимущество для размещения более крупных отдельно стоящих объектов розничной торговли, для которых арендная плата определяется в меньшем размере, нежели для киосков мелкорозничной торговли (без торговой площади), что противоречит Постановлению № 582.

Применение установленных Решением корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка, может создавать условия для сокращения числа хозяйствующих субъектов, осуществляющих мелкорозничную торговлю.

В [определении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 11.05.2004 № 209-О экономическое обоснование дифференциации ставки земельного налога трактуется как анализ и оценка экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка. С учетом данной правовой позиции в отношении установления уполномоченными органами ставок земельного налога при отсутствии единых правил дифференциацию базовых ставок

арендной платы органы местного самоуправления должны осуществлять не произвольно, а с учетом анализа и оценки экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе, на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне, без чего смысл дифференциации средней ставки земельного налога по местоположению и зонам территории города искажается.

Приведенная правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации в связи с аналогичным (публичным) порядком установления ставок как земельного налога, так и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, подлежит применению и при рассмотрении споров, связанных с установлением арендной платы за землю.

В настоящем случае размер арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, дифференцирован по виду торгового помещения, в котором осуществляется предпринимательская деятельность.

Данное обстоятельство создает преимущества одним хозяйствующим субъектам, которые осуществляют предпринимательскую деятельность через определенный вид торговых помещений (магазин), перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими такую же деятельность, но через иные виды торговых помещений (павильон, киоск, лоток), что может повлечь ограничение конкуренции.

В соответствии с [частью 2 статьи 1](#) Закона о защите конкуренции целями данного 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.

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 принятие актов, которые приводят или могут привести к созданию дискриминационных условий ([пункт 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции](#)).

Закрепленный данной нормой запрет распространяется, прежде всего на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

[Пункт 8 статьи 4 Закона о конкуренции](#) определяет дискриминационные условия как 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.

Из приведенных норм права следует, что акт соответствующего уполномоченного органа, предусматривающий различные методики определения регулируемой арендной платы за публичные земли, приводящий к установлению различного 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, свидетельствует о создании дискриминационных условий и нарушает принцип необоснованных предпочтений, поэтому не соответствует [пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции](#) и [постановлению](#) Правительства РФ № 582.

Доводы Ответчика, изложенные в письменных объяснениях, не могут быть приняты антимонопольным органом, поскольку на период строительства торговых объектов в приложении к решению Собрания депутатов Волжского муниципального района №48-2 от 25 декабря 2014 года «О ставке арендной платы за землю на 2014 год» предусмотрен коэффициент 12.

Таким образом, из изложенного следует, что в действиях Собрания депутатов Волжского муниципального района имеется нарушение части 1

статьи 15 Закона о защите конкуренции в части установления различных корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, Комиссия Марийского УФАС России считает необходимым выдать предписание, направленное на устранение выявленного нарушения.

Руководствуясь частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом ФАС России от 25 мая 2012 № 339 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Собрания депутатов Волжского муниципального района Республике Марий Эл (ул. Советская, д. 29, г. Волжск, Республика Марий Эл, 425000) нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в установлении для расчета арендной платы на землю различных корректирующих коэффициентов, характеризующих вид деятельности арендатора и целевое использование земельного участка, для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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

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