

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 20 августа 2008 года. Полный текст решения изготовлен 02 сентября 2008 года. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителей Собрания депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края, ОАО «Дальневосточная компания электросвязи», рассмотрев дело № 3-03/4 по признакам нарушения Собранием депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края требований ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» на действия Собрания депутатов муниципального района имени Лазо при принятии решения о внесении изменений в порядок определения арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального района имени Лазо, утвержденный решением Собрания депутатов района от 20.12.2007 № 329, необоснованно повышающего размер арендной платы за земельные участки под объектами связи.

В ходе рассмотрения заявления и документов, представленных ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» и Собранием депутатов района имени Лазо, установлено следующее. В соответствии с решением Собрания депутатов от 20.12.2007 № 329 «Об утверждении положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, расположенные на территории муниципального района имени Лазо» (далее - решение) установлена формула расчета арендной платы за земельные участки: $A = B \times K1 \times K2 \times S$. Данная формула содержит коэффициент дифференциации к базовым ставкам арендной платы за единицу арендуемой площади по видам разрешенного использования земель ($K2$).

В соответствии с указанным решением, с начала 2008 года расчет арендной платы за земельные участки под объектами ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» производился с применением коэффициента $K2 = 1$ (строка 15 таблица 3 приложение 4 к решению). Решением Собрания депутатов района от 22.05.2008 № 368 в решение от 20.12.2007 № 329 внесены изменения, в части установления коэффициента $K2$ для земельных участков, предоставленных под строительство, эксплуатацию и размещение объектов связи. Согласно указанным изменениям расчет арендной платы за земельные участки под объектами ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» со 2 квартала 2008 года производится с применением коэффициента $K2 = 125$. При рассмотрении дела представитель ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» в полном объеме поддержал требования, указанные в заявлении, дополнительно пояснив следующее. Стационарная телефонная связь технологически предусматривает занятие обширных площадей земли. В районе имени Лазо ОАО «Дальневосточная

компания электросвязи» только под размещение мачты РРЛ «Радан» арендует 5544 кв.м. земли, кроме того, для нужд связи используются десятки помещений (размещение АТС), многокилометровые линии связи. Новые ставки арендной платы за земельные участки под объектами ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» делают деятельность компании в районе имени Лазо убыточной и неконкурентоспособной по сравнению с деятельностью других операторов связи. На запрос ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» в адрес Собрания депутатов района о предоставлении обоснования увеличения арендной платы за земельные участки ответа не поступило.

Кроме того, тарифы на услуги электросвязи, оказываемые ОАО «Дальневосточная компания электросвязи», в соответствии с законом, подлежат государственному регулированию и утверждаются соответствующими уполномоченными органами (приложение №7 к Приказу Федеральной службы по тарифам от 23.11.2007 № 365 – с/10). Применение коэффициента $K_2=125$ необоснованно увеличивает арендную плату в 125 раз, что так же делает экономически невыгодным размещение объектов связи в муниципальном районе имени Лазо.

Собранием депутатов представлены пояснения, в части установления существующих в районе базовых ставок, коэффициентов K_1 и K_2 (далее – нормативы). Согласно финансово – экономическому обоснованию (письмо от 31.07.2008 № 01/7-4493), установление нормативов обусловлено тем, что:

1. Ранее эти нормативы уже были утверждены Советами депутатов городских и сельских поселений муниципального района имени Лазо, а в последующем урегулированы постановлением главы муниципального района имени Лазо от 23.01.2007 № 10 «Об утверждении порядка определения арендной платы за земельные участки»;

2. Снижение арендной платы за землю нецелесообразно для доходной части бюджетов поселений и муниципального района;

3. В случае установления арендной платы для операторов связи в зависимости от кадастровой стоимости земель по соответствующим городским и сельским поселениям, необходимо введение повышающих коэффициентов, т.к. размеры арендной платы в этом случае будут снижены по сравнению с действующими на сегодняшний день, что не даст возможности администрации района выполнить доходную часть бюджета района.

4. В случае установления арендной платы на основе рыночной стоимости земельного участка согласно методики, указанной в учебном пособии «Оценка земли и регулирование арендных отношений на землю», подготовленном Минимущества РФ и Высшей школой приватизации и предпринимательства, арендная плата, возможно, увеличится, что подтверждает отчет по оценке земельного участка в п. База Дрофа, подготовленный ООО «Хабаровское агентство юридической экспертизы и оценки имущества».

5. П. 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации, устанавливающее общие начала определения арендной платы, в настоящее время не принято. Подпунктом б) п. 1 ст. 2 Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации, в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности» установлено, что порядок определения цены земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, органами государственной власти субъектов Российской Федерации; земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, органами местного самоуправления. В свою очередь п. 2 постановления Правительства Хабаровского края от 30.11.2007 № 227-пр «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 Хабаровского края» установлено, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяются в соответствии с порядком, условиями и сроками внесения арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, установленными нормативными правовыми актами муниципальных районов на момент издания указанного постановления. На момент издания постановления Правительства Хабаровского края от 30.11.2007 № 227-пр, на территории муниципального района действовало постановление главы муниципального района от 23.01.2007 № 10 «Об утверждении порядка определения арендной платы за земельные участки». Кроме того, п. 3 указанного постановления главам муниципальных районов было предложено не допустить снижения поступлений от арендной платы за землю в краевой и местные бюджеты.

В заседании комиссии представители Собрания депутатов пояснили следующее. В настоящее время между администрацией района имени Лазо и ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» заключены два договора аренды земельных участков, плата за которые рассчитана с учетом изменений, внесенных решением Собрания депутатов района от 22.05.2008 № 368 в порядок определения арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального района имени Лазо, утвержденный решением Собрания депутатов района от 20.12.2007 № 329, есть проекты договоров аренды по остальным земельным участкам под объектами ОАО «Дальневосточная компания электросвязи». В связи с тем, что от ОАО «Дальневосточная компания электросвязи» не поступали протоколы разногласий ни по действующим договорам аренды, ни по проектам договоров, арендодателем не направлялся ответ на запрос ОАО «Дальневосточная компания электросвязи». На сегодняшний день органы местного самоуправления вправе самостоятельно устанавливать порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципальных образований.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы сторон, изучив материалы дела, пришла к следующему выводу. Согласно п.п. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата (ч.1 ст. 65 ЗК РФ). Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК

РФ (п. 2 ст. 22 ЗК РФ). П. 4 ст.22 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. На сегодняшний день порядок определения арендной платы Правительством РФ не установлен. Согласно ст.11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляется управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. П. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Между тем, Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 11.05.2004 N 209-О указал, что в отсутствие единых правил в отношении установления уполномоченными органами ставок земельного налога, дифференциация базовых ставок при отсутствии единых правил не должна осуществляться органами местного самоуправления произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих в том числе на уровень доходности земельного участка в конкретной зоне.

В то же время, исходя из аналогии правоотношений, размер арендной платы за земли не может быть установлен произвольно, без экономического обоснования, что противоречило бы основным принципам российского права. Таким образом, орган местного самоуправления при принятии правового акта, которым устанавливаются ставки арендной платы и повышающие коэффициенты K_1 , K_2 , должен произвести экономическое обоснование дифференциации таких ставок на основе многофакторного анализа оценочных характеристик земельных участков, а также экономически обоснованные расчеты каждой составляющей единицы формулы, используемой в расчете арендной платы. Представленное на рассмотрение комиссии финансово-экономическое обоснование не содержит каких-либо расчетов, обосновывающих размер коэффициента K_2 , учитывающих экономические, географические и иные показатели доходности земельных участков, а является анализом возможных ситуаций при установлении альтернативных вариантов порядка расчета арендной платы (в зависимости от кадастровой, рыночной стоимости земельных участков), последствий для доходной части районного бюджета и реакции местного населения. Иных документов, обосновывающих установленный размер повышающих коэффициентов, Собранием депутатов не представлено.

Не может быть принят в качестве обоснования довод представителей Собрания депутатов района имени Лазо о целесообразности для доходной части районного бюджета установленного коэффициента K_2 , в размере кратном 125, ввиду того, что в основе установления порядка определения арендной платы должны учитываться разумность, права и законные интересы субъектов экономической деятельности, положения антимонопольного законодательства, основные принципы российского

права. Согласно ст. 15 Закона о конкуренции органам местного самоуправления, запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам. Таким образом, действия Собрания депутатов района имени Лазо Хабаровского края, в части установления необоснованно завышенного коэффициента K2 при определении арендной платы за земельные участки под объектами связи, являются нарушением ч.1 ст.15 Закона о конкуренции. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о конкуренции, Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия Собрания депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившиеся в принятии правовых актов, необоснованно повышающих арендную плату за земельные участки под объектами связи, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

2. Выдать Собранию депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о внесении изменений в решение Собрания депутатов муниципального района имени Лазо от 20.12.2007 № 329 «Об утверждении положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, расположенные на территории муниципального района имени Лазо» (в редакции решения Собрания депутатов муниципального района имени Лазо от 22.05.2008 № 368).

ПРЕДПИСАНИЕ №3

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 15.08.2008 г. по делу № 3-03/4 о нарушении Собранием депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края (р.п. Переяславка, ул. Октябрьская, 35) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Собранию депутатов муниципального района имени Лазо Хабаровского края устранить нарушение ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем внесения изменений в решение Собрания депутатов муниципального района имени Лазо от 20.12.2007 № 329 «Об утверждении положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, расположенные на территории муниципального района имени Лазо» (в редакции решения Собрания депутатов муниципального района имени

Лазо от 22.05.2008 № 368 «О внесении изменения в решение Собрания депутатов муниципального района имени Лазо от 20.12.2007 № 329»), установив экономически обоснованные коэффициенты дифференциации к базовым ставкам арендной платы по видам разрешенного использования земель (К2) для земельных участков под объектами связи, с учетом экономических, географических и иных показателей доходности таких земель.

2. В срок до 01 декабря 2008 года письменно сообщить в Хабаровское УФАС России об исполнении п. 1 настоящего предписания, с приложением соответствующих документов.