

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-17-2015

Резолютивная часть решения оглашена 02 апреля 2015 года. г. Курск
Решение в полном объеме изготовлено 16 апреля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

рассмотрев дело №02/08-17-2015 о нарушении Представительным Собранием Советского района Курской области (Курская область, Советский район, пос.Кшень, ул.Пролетарская, 45) пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», от Представительного Собрания Советского района Курской области поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя,

УСТАНОВИЛА:

По результатам анализа информации, представленной Администрацией Советского района Курской области в ходе рассмотрения дела №02/08-07-2015, возбужденного по заявлению главы крестьянского (фермерского) хозяйства индивидуального предпринимателя М. в отношении Администрации Советского района Курской области, Комиссией Управления ФАС по Курской области установлено, что 03.10.2012г. Представительным Собранием Советского района Курской области принято решение №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области», отдельные положения которого (пункты 5, 7, 11, 19, в части установления коэффициентов к ставке арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков для эксплуатации объектов сотовой связи, объектов стационарной и мелкорозничной торговли, для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) создают дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках.

В процессе рассмотрения представленных материалов Управлением ФАС по Курской области, в частности, было установлено следующее.

Решением Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008 г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области» утверждено Приложение №1, которым установлен коэффициент вида разрешённого (функционального) использования земельных участков (Кви) (земли населённых пунктов), используемый при расчёте суммы арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду хозяйствующим субъектам Администрацией Советского района Курской области.

03.10.2012г. Представительным Собранием Советского района Курской области принято решение №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области».

Данным решением Представительного Собрания Советского района Курской области для земельных участков, предоставленных под магазинами, рынками, объектами общественного питания (рестораны, кафе, бары) — 0,1999 (п.Кшенский), 0,3124 (сельские поселения) (п.5 Приложения №1); под торговыми павильонами, ларьками, киосками, объектами мелкорозничной торговли — 0,0926 (п.Кшенский), 0,0985 (сельские поселения). Кроме того, для земельных участков, предоставленных в целях эксплуатации и обслуживания объектов сотовой и спутниковой связи установлен повышающий коэффициент к базовым ставкам арендной платы по видам разрешённого (функционального) использования (Кви), равный 3,0914 и 3,7756 (п.7 Приложения №1); для остальных операторов связи (фиксированной, почтовой и др.) установлен иной коэффициент (Кви), равный 0,0343 и 0,0675 (п.19 Приложения №1), а также для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений — 0,0010 (п.Кшенский), 0,0029 (сельские поселения), для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) — 0,0777 (п.Кшенский), 0,1728 (сельские поселения). Таким образом, указанным правовым актом установлены различные коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков для расчета размера арендной платы за землю, для земельных участков под разными типами объектов торговли; предоставленных относительно земельных участков, предоставленных операторам фиксированной связи, а также для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается создание дискриминационных условий.

Проанализировав вышеизложенные факты, председатель Комиссии Управления ФАС по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства признал их достаточными для возбуждения дела по признакам нарушения Представительным Собранием Советского района Курской области пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии правового акта (решения от 03.10.2012 г. №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области»), отдельные положения которого (пункты 5, 7, 11, 19, в части установления коэффициентов к ставке арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков для эксплуатации объектов сотовой связи, объектов стационарной и мелкорозничной торговли, для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) что создает дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках.

Согласно письменных пояснений Представительного Собрания Советского района Курской области, представленных в материалы дела, в основу рассматриваемого решения Представительного Собрания Советского района Курской области №212 от 03.10.2012г. было положено экономическое обоснование коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на территории Советского района Курской области, проведенное в 2012 году ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга». При этом, коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков под объектами торговли были скорректированы Представительным Собранием Советского района по результатам проведенной Управлением ФАС по Курской области проверки в 2013 году, в связи с чем в настоящее время данные положения рассматриваемого нормативного акта приведены в соответствие с антимонопольным законодательством.

Проанализировав материалы дела, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы

по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства приходит к следующему.

Согласно Методике расчёта арендной платы за земельные участки, утверждённой решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34, указанная сумма арендной платы исчисляется как удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, умноженный на коэффициент вида разрешённого (функционального) использования земельного участка (Кви) и коэффициент вида деятельности арендатора (Ка).

Решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области» утверждено Приложение №1, которым установлены коэффициенты вида разрешённого (функционального) использования земельных участков (Кви) (земли населённых пунктов), используемый при расчёте суммы арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду хозяйствующим субъектам Администрацией Советского района Курской области.

03.10.2012г. Представительным Собранием Советского района Курской области принято решение №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области».

В ходе рассмотрения дела представлено Решение Представительного Собрания Советского района Курской области от 20.12.2013г. №30 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района от 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области», в соответствие с которым были утверждены изменения в Приложении №1, а именно:

Пункт 5 Приложения №1 изложен в следующей редакции:

«Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса:

- под магазинами, рынками, объектами общественного питания (рестораны, кафе, бары), под торговыми павильонами, ларьками, киосками, объектами мелкорозничной торговли (Кви) «пос.Кшенский» -0,1999»; «сельские поселения» - 0,3124.*

Таким образом, рассматриваемый нормативный акт, в части установления различных коэффициентов к ставке арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков для объектов стационарной и мелкорозничной торговли приведен в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства 20.12.2013г.

В соответствии со статьей 1 Закона Курской области «О порядке определения размера арендной платы, а также порядка, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена» от 28.12.2007 № 137-ЗКО (далее - Закона Курской области от 28.12.2007 № 137-ЗКО) арендная плата определяется путем умножения ставки арендной платы на площадь земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$A = A_c \times S$, где:

A - величина арендной платы, руб./кв. м, рассчитываемая за 12 месяцев;

A_c - ставка арендной платы, руб./кв. м;

S - площадь земельного участка, кв. м.

Ставка арендной платы устанавливается в расчете на год в рублях за единицу площади земельного участка и рассчитывается по следующей формуле:

$A_c = \text{УПКСЗ} \times K_{\text{ви}} \times K_a$, где:

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб./кв. м. Определяется как кадастровая стоимость единицы площади 1 кв. м земель кадастрового квартала по виду разрешенного (функционального) использования земель;

$K_{\text{ви}}$ - коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

K_a - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Согласно статье 10 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» в соответствии с земельным законодательством РФ к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, в аренду, либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

В соответствии со статей 2 ФЗ «О связи» оператор связи - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие услуги связи на основании соответствующей лицензии. Услуги связи - деятельность по приему, обработке, хранению, передаче, доставке сообщений электросвязи или почтовых отправлений. Сооружения связи - объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч. здания, строения, созданные или приспособленные для размещения средств связи и кабелей электросвязи.

Таким образом, ФЗ «О связи» не устанавливает различий между операторами сотовой и иных видов связи и определяет единый правовой режим для земельных участков, предоставляемых операторам связи в целях строительства и эксплуатации сооружений связи.

В соответствии со статьей 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается создание дискриминационных условий.

Материалами дела подтверждается, что Решением Представительного Собрания Советского района Курской области №212 значение коэффициента вида разрешенного (функционального) использования земельных участков ($K_{\text{ви}}$) установлено - 3,0914 и 3,7756 (п.7 Приложения №1) для операторов сотовой и спутниковой связи, в то время как, для иных операторов связи (фиксированной телефонной), являющихся конкурентами для операторов сотовой связи на рынке оказания услуг связи (телефонной связи и передачи данных) — 0,0343 и 0,0675 (пункт 19 Приложения №1).

Вместе с тем, Решением Представительного Собрания Советского района Курской области №212 значение коэффициента вида разрешенного использования земельных участков ($K_{\text{ви}}$) для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений — 0,0010 (п.Кшенский), 0,0029 (сельские поселения), для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) — 0,0777 (п.Кшенский), 0,1728 (сельские поселения).

Как подтверждается материалами дела, размер указанных коэффициентов был установлен Решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 03.10.2012 г. №212 на основании отчета №ЭА-46-21 «Об определении экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории Советского района Курской области», представленного ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга», при этом в данном отчете отсутствует экономическое обоснование установления дифференцированных

коэффициентов Кви для видов деятельности по эксплуатации и обслуживанию объектов сотовой связи и иных видов связи.

Таким образом, установление Решением №212 коэффициентов для земельных участков, предоставленных в целях эксплуатации и обслуживания объектов сотовой и спутниковой связи равный 3,0914 и 3,7756 (п.7 Приложения №1); для остальных операторов связи (фиксированной, почтовой и др.) равный 0,0343 и 0,0675 (п.19 Приложения №1), а также для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений — 0,0010 (п.Кшенский), 0,0029 (сельские поселения), для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) — 0,0777 (п.Кшенский), 0,1728 (сельские поселения) создает дискриминационные условия для хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках и квалифицируется как нарушение пункта 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

При таких обстоятельствах, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области приходит к выводу о наличии в действиях Представительного Собрания Советского района Курской области нарушения требований пункта 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, выразившегося в утверждении решением Представительного Собрания Советского района Курской области от 03.10.2012г. №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области», которым установлены более высокие коэффициенты вида разрешённого (функционального) использования земельных участков (земли населённых пунктов), арендуемых заявителем в целях эксплуатации и обслуживания объектов сотовой связи (антенно-мачтовых сооружений, необходимых для оказания услуг сотовой радиотелефонной связи) по сравнению с земельными участками, на которых расположены объекты иных операторов связи (фиксированной, почтовой и др.), а также для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений, для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое), что приводит к созданию дискриминационных условий деятельности хозяйствующих субъектов и ограничению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 15, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Представительное Собрание Советского района Курской области (306600, Курская область, Советский район, пос.Кшенский, ул.Пролетарская, 45) нарушившим пункт 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ в части создания дискриминационных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории Советского района Курской области на арендуемых земельных участках, в результате принятия решения от 03.10.2012г. №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области», Приложением №1 (п.7, п.11, п.19) которым установлены более высокие коэффициенты вида разрешённого (функционального) использования земельных участков (земли населённых пунктов), арендуемых заявителем в целях эксплуатации и обслуживания объектов сотовой связи (антенно-мачтовых сооружений, необходимых для оказания услуг сотовой радиотелефонной связи) (Кви=3,0914 и 3,7756), по сравнению с земельными участками, на которых расположены объекты

иных операторов связи (фиксированной, почтовой и др.) (Кви=0,0343 и 0,0675), а также для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений — (Кви=0,0010 и 0,0029), для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) — (Кви=0,0777 и 0,1728).

2. Выдать Представительному Собранию Советского района Курской области предписание о приведении в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства пунктов 7, 11 и 19 Приложения №1 к решению Представительного Собрания Советского района Курской области от 03.10.2012г. №2012 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области» в части установления коэффициентов Кви к базовой ставке арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов связи, для земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое).

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ

об изменении акта, противоречащего антимонопольному законодательству

Резолютивная часть решения оглашена 02 апреля 2015 года. г. Курск
Решение в полном объеме изготовлено 16 апреля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

на основании решения по делу №02/08-17-2015 о нарушении Представительным Собранием Советского района Курской области (306600, Курская область, Советский район, пос.Кшенский, ул.Пролетарская, 45) пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Представительному Собранию Советского района Курской области в срок до **01 июня 2015 года** устранить нарушение пункта 8 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», путем приведения в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства пунктов 7, 11 и 19 Приложения №1 к решению Представительного Собрания Советского района Курской области от 03.10.2012г. №212 «О внесении изменений в решение Представительного Собрания Советского района Курской области 23.07.2008г. №34 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки на территории Советского района Курской области», **исключив** создание неравных условий для

операторов сотовой связи и иных видов связи, а также арендаторов земель сельскохозяйственного использования в пределах черты поселений для фермерских хозяйств и других видов использования (личное, подсобное, огородническое) при установлении коэффициентов вида разрешенного использования земельных участков к ставке арендной платы.

2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Управление ФАС по Курской области в течение **трех дней** с даты его исполнения.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии

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