

аренды земельного участка с кадастровым номером 19:10:010101:0008, заключенному между МО Усть-Абаканский район и ООО «УТБО».

Заявитель указывает, что положения Приказа Минэкономразвития РФ от 14.06.2011 № 280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов» в данном случае не применимы, поскольку в Приказе идет речь о земельных участках, находящихся в собственности РФ.

Кроме того, по мнению заявителя, деятельность ООО «УТБО» является регулируемым видом деятельности, поэтому плата за захоронение должна устанавливаться Госкомтарифэнерго Республики Хакасии на основании утвержденных тарифов.

Рассмотрев документы и материалы, представленные в Хакаское УФАС России Управлением имущественных отношений администрации Усть-Абаканского района Республики Хакасия (далее – управление), антимонопольный орган пришел к следующим выводам.

Между ООО «УТБО» (арендатор) и муниципальным образованием Усть-Абаканский район (арендодатель) заключен договор аренды земельного участка от 13.05.2008, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 19:10:010101:0008 для размещения полигона утилизации твердых бытовых отходов.

Срок аренды участка устанавливается с 13 мая 2008 г. до 13 мая 2057 г. – 49 (сорок девять) лет.

На момент заключения договора размер арендной платы составляет 7 000 рублей 00 копеек за весь земельный участок в год.

Расчет арендной платы определен в приложении № 1 к договору.

Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения ставок арендной платы Усть-Абаканским районным советом депутатов.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

25.04.2017 ООО «УТБО» получило от управления уведомление (исх. № 183 от 07.04.2017) об увеличении арендной платы за данный участок, используемый для захоронения твердых бытовых отходов и расчет арендной платы на 2017 год.

В соответствии с новым расчетом размер годовой арендной платы в 2017 году за рассматриваемый земельный участок составил 1 486 411 рублей 40 копеек. Расчет арендной платы произведен по формуле: $A_p = K_C * 3,5 \%$, где

A_p – размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.,

K_C – кадастровая стоимость земельного участка, руб. (42 468 897, 24),

3,5 % – ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

В качестве правового основания расчета нового размера арендной платы указаны:

- Приказ Минимущества Республики Хакасия от 27.10.2016 № 020-147-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения Республики Хакасия»,

- Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 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 также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»,

- Приказ Минэкономразвития РФ от 14.06.2011 № 280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов».

Установленная кадастровая стоимость спорного земельного участка заявителем не оспаривается.

Согласно статье 607 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В силу статей 606, 611 и 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – в

своевременном внесении установленной договором платы за пользование имуществом (арендной платы).

В соответствии с пунктами «в», «г», «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами; разграничение государственной собственности; земельное законодательство.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах, в том числе платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды (пункт 4 статьи 22 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 65 ЗК РФ установлено, что формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Во исполнение требований статьи 65 ЗК РФ Правительством РФ 16.07.2009 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».

Согласно пункту 5 указанных Правил арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения, в том числе объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.06.2011 № 280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов» ставка арендной платы в отношении земельного участка, непосредственно используемого для

захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигоны, составляет 3,5 %.

Вместе с тем, в силу вышеуказанного разграничения компетенции Правительство РФ уполномочено устанавливать порядок определения размера арендной платы лишь в отношении земель, находящихся в собственности Российской Федерации. Следовательно, утвержденные Постановлением № 582 Правила определения размера арендной платы подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в федеральной собственности.

Действие Правил не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Следовательно, ссылки управления на Постановление Правительства РФ № 582 (Правила) и Приказ Минэкономразвития РФ № 280 не имеют правового обоснования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Правительство РФ установило общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а именно арендная плата определяется исходя из следующих основных принципов: принцип экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, запрета необоснованных предпочтений, учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.

С учетом единства экономического пространства и правовой системы Российской Федерации нашедшие свое отражение в Постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Исходя из положений подпункта 3 пункта 3 статьи 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за земельные

участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Решением Совета депутатов Усть-Абаканского района от 23.03.2017 № 40 утверждены коэффициенты вида разрешенного использования для определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2017 года.

В указанном решении для земельных участков, предназначенных для захоронения твердых бытовых отходов, установлен коэффициент в размере 0,035.

В качестве экономического обоснования для утверждения спорного коэффициента управление ссылается на заключение № 3-1/17 от 20.02.2017 ООО «Центр оценки и аудита». При обосновании коэффициента в размере 0,035 (стр. 13 заключения) оценщик ссылается на Приказ Минэкономразвития РФ от 14.06.2011 № 280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов».

Однако по вышеуказанным основаниям данный Приказ № 280 не применим, а, следовательно, данное заключение не может быть признано надлежащим обоснованием оспариваемого коэффициента в размере 0,035. Иные доказательства надлежащего экономического обоснования оспариваемого коэффициента в размере 0,035 в антимонопольный орган не представлены.

При таких обстоятельствах Решение Совета депутатов Усть-Абаканского района 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» в части утверждения оспариваемого коэффициента вида разрешенного использования в размере 0,035 противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в том числе пунктам 1, 3 статьи 39.7 ЗК РФ и основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

Применение Управлением имущественных отношений

администрации Усть-Абаканского района Республики Хакасия положений принятого уполномоченным органом местного самоуправления Решения от 23.03.2017 № 40 не свидетельствует об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в действиях управления.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 том числе запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2).

Нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции выразилось со стороны Управления имущественных отношений администрации Усть-Абаканского района Республики Хакасия – в предъявлении в нарушение действующего законодательства ООО «УТБО» Уведомления от 07.04.2017 № 183, приложением к нему расчета арендной платы за 2017 год, что повлекло значительное увеличение арендной платы по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 19:10:010101:0008, заключенному между МО Усть-Абаканский район и ООО «УТБО», что создает угрозу недопущения, ограничения, устранения конкуренции; со стороны Совета депутатов Усть-Абаканского района – принятия Решения 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» в части утверждения оспариваемого коэффициента вида разрешенного использования в размере 0, 035, что противоречит нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в том числе пунктам 1, 3 статьи 39.7 ЗК РФ и основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

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 Управления имущественных отношений администрации Усть-Абаканского района Республики Хакасия и Совета депутатов Усть-Абаканского района признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Хакасское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения действий, содержащих признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 данного закона, для чего необходимо:

1. Совету депутатов Усть-Абаканского района – организовать работу по приведению в соответствие с требованиями действующего законодательства порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования Усть-Абаканский район.

2. Управлению – отозвать предъявленное ООО «УТБО» Уведомление от 07.04.2017 № 183 с приложенным к нему расчетом арендной платы за 2017 год; рассчитать размер арендной платы для ООО «УТБО» в соответствии с нормативным правовым актом Совета депутатов Усть-Абаканского района, приведенным в соответствии с требованиями действующего законодательства

Действия в соответствии с настоящим предупреждением необходимо совершить **в срок до 27 апреля 2018 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.

Руководитель управления

<...>

