



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ставропольскому краю**

ул. Ленина, 384, г. Ставрополь, 355003  
тел. (8652) 35-51-19, факс (8652) 35-51-19  
e-mail: [to26@fas.gov.ru](mailto:to26@fas.gov.ru)

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 026/01/10-1656/2020**

26 октября 2020 года

город Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 026/01/10-1656/2020 в составе:

Сапунова Д.Н. - председателя Комиссии, заместителя руководителя Ставропольского УФАС России;

членов Комиссии:

Гритчина И.Н. – начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Колесниковой Ж.В. - старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

представителя ОАО «РЖД» по доверенности,

рассмотрев материалы дела № 026/01/10-1756/2020, возбужденного в отношении ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженного в навязывании субарендаторам <.....> многократно завышенной стоимости субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованной и явно не соответствующей рыночным условиям,

руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## У С Т А Н О В И Л А:

В управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, из ФАС России, поступили жалобы индивидуальных предпринимателей <...> в отношении ОАО «РЖД» по вопросу повышения арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, входящих в состав единого землепользования земельного участка полосы отвода железной дороги Минеральные Воды — Кисловодск.

По фактам, изложенным в заявлении, управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю было проведено антимонопольное расследование, в результате которого было установлено, что ОАО «РЖД» навязывает указанным субарендаторам многократно завышенную стоимость субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованную и явно не соответствующую рыночным условиям. Исходя из изложенного, в действиях ОАО «РЖД» по неоднократному направлению предложений об увеличении арендной платы за используемый заявителем земельный участок, были установлены нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного было направлено предупреждение № 9 в адрес ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) о прекращении действий, имеющих признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Срок исполнения предупреждения 1 месяц с момента получения. Предупреждение № 9 было получено ОАО «РЖД» 05.08.2019 года, в связи с этим сроком исполнения должна была стать дата 05.09.2019. Об исполнении необходимо было сообщить в течение 3 дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением подтверждающих документов, но не позднее 08.09.2019 года. Предупреждение № 9 не было исполнено в срок.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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.

На основании изложенного, в соответствии с частью 8 статьи 39.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", был издан приказ Ставропольского УФАС России от 21 июля 2020 года № 1315 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

выраженного в навязывании субарендаторам <...> многократно завышенной стоимости субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованной и явно не соответствующей рыночным условиям.

ОАО «РЖД» были представлены письменные пояснения от 03.08.2020 исх. № 67.6-юр, в которых оно не признало наличие в своих действиях признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В последствие обществом были представлены письменные пояснения от 31.08.2020 исх. № 68.7-юр, в которых указало на исполнение предупреждения № 9, предоставив в доказательство письма, направленные в адреса указанных индивидуальных предпринимателей, которыми уведомило об отзыве уведомлений о применении коэффициента дефлятора 2019 года и совершении действий, направленных на урегулирование возникших разногласий в рамках заключенных договоров с ИП <...>, путем перерасчета субарендной платы.

В связи с вышеуказанным, руководствуясь частью 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и согласно пункту 13 письма ФАС России от 24.12.2015 № ИА/74666/15 "О применении "четвертого антимонопольного пакета", ОАО «РЖД» просило прекратить рассмотрение дела №026/01/10-1656/2020.

Индивидуальные предприниматели письменные пояснения не представили, устно заявляли о наличии в действиях общества нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия Ставропольского УФАС России, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, приходит к следующим выводам.

В управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю, из ФАС России, поступили жалобы индивидуальных предпринимателей <...> в отношении ОАО «РЖД» по вопросу повышения арендной платы за земельные участки из земель населенных пунктов, входящих в состав единого землепользования земельного участка полосы отвода железной дороги Минеральные Воды — Кисловодск.

По фактам, изложенным в заявлении, управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю было проведено антимонопольное расследование, в результате которого установлено следующее.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <...>.

Между ИП <...> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <...>.

Между <....> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <....>.

Между ИП <....> и ОАО «РЖД» заключен договор субаренды части земельного участка <....>.

Согласно пункту 4 раздела 1 приказа ОАО «РЖД» от 07,11,2008г. №150 «О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО «РЖД» недвижимое имущество - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не застроенный земельный участок, не застроенная часть земельного участка - земельный участок или часть земельного участка, свободные от строений, в том числе части земельных участков сверх площади, непосредственно занятой строениями и необходимой для их использования».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.2006г. №264 утвержден порядок (далее - Порядок) пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными ОАО «Российские железные дороги».

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» земельные участки полосы отвода железной дороги, являются федеральной собственностью и предоставлены Росимуществом в аренду ОАО «РЖД» по договорам сроком на 49 лет.

Согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264 и условиям договоров аренды, ОАО «РЖД» имеет право передавать части земельного участка в субаренду гражданам и юридическим лицам, по их заявлению, в пределах срока действия договора без согласия собственника, при условии его уведомления.

Согласно Порядку, пользование земельным участком осуществляется на основании договора аренды земельного участка, заключаемого Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (его территориальным органом) с открытым акционерным обществом "Российские железные дороги", за исключением случая, если договор аренды заключен с собственником расположенного на земельном участке здания, строения, сооружений.

Размер и условия внесения арендной платы по всем договорам субаренды определены в разделах № 4. Согласно условий договоров определено, что величина арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год. Ежегодное изменение ставки арендной платы может производиться:

а) не более чем в полуторакратном размере максимального прогнозируемого уровня инфляции в Российской Федерации на финансовый год, в котором производится изменение арендной платы, либо на следующий непосредственно за ним финансовый год по выбору арендатора. Для расчета используется прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренный в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующие годы;

б) в ином размере, определяемом с учетом отчета независимого оценщика об оценке рыночной арендной платы за участок.

Изменение величины арендной платы по договорам субаренды происходит по истечении месяца с даты письменного уведомления арендатором субарендатора.

Начиная с 2018 г. Минераловодская дистанция пути, являющаяся структурным подразделением ОАО «РЖД» направляла в адрес заявителей письма, которыми они были поставлены в известность о том что, по результатам проведенной переоценки (протокол № 48 от 30.11.2017 г. Комиссии по ценам Северо-Кавказской железной дороги), величина годовой арендной платы за полученные в субаренду части земельных участков под легкими разборными конструкциями, без права капитального строительства, была в одностороннем порядке одновременно увеличена от 2,5 до 17 раз по сравнению с ценой, указанной в Расчетах размера арендной платы по договорам субаренды земельных участков.

Так размер субарендной платы за земельный участок размером 220,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год для ИП <...> составлял 59111,76 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 255 820,00 руб/год.

У ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 50,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 10417,13 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 57 864,41 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 53,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 14631,98 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 61 118,64 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 119,40 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 37354,26 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 130 500,00 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 80,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 12168,23 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 94 000,00 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 320,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 113 945,71 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 369300 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 480,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 353 462,49 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 492 900 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 40,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 26698,56 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 48 300 руб/год.

Для ИП <...> размер субарендной платы за земельный участок размером 560,0 м<sup>2</sup> с учетом коэффициента-дефлятора на 2017 год составлял 169 665,76 руб/год, с учетом повышения размер арендной составил 416 100 руб/год.

Таким образом, фактически ОАО «РЖД» навязывает субарендатору многократно завышенную стоимость арендной платы за пользование земельными участками.

Порядок и условия пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 04.12.2016 г. №396 «Об утверждении ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся федеральной собственностью и предоставленные ОАО «Российские железные дороги» по субъектам Российской Федерации», на территории Ставропольского края 55,29 руб./га в год.

В соответствии с расчетом арендной платы к договорам аренды №№ 1, 3, 6, 9, от 29.08.2003 г. и №№ 22, 23 от 29.11.2003 г., заключенными между ОАО «РЖД» и Министерства имущественных отношений Ставропольского края, ставка арендной платы для ОАО «РЖД» за 1 м<sup>2</sup> в 2017 году составляла 0,011756 руб., в 2018 году — 0,012256 рублей.

Установлено, что за период за период 2014-2018гг. размер арендной платы за земельный участок площадью 671,55776 га для ОАО «РЖД» увеличился на 19,4%, а за последний год на 4,3%.

Субарендатор	Договор	Площадь арендуемого участка (м <sup>2</sup> )	Размер арендной платы ОАО «РЖД» (руб.)	Размер арендной платы субарендатора (2017 г.) (руб/м <sup>2</sup> )	Размер арендной платы субарендатора (2018 г.) (руб/м <sup>2</sup> )	Величина повышения размера субарендной платы за м <sup>2</sup> (%)
ИП <....>	<....>	220,0	2,59 руб.-2017 г 2,70 руб.-2018 г	268,7	1162,2	332,5
ИП <....>	<....>	50,0	0,59 руб.-2017 г 0,61 руб.-2018 г	208,3	1157,3	455,6
ИП <....>	<....>	53,0	0,62 руб.-2017 г 0,65 руб.-2018 г	276,1	1153,2	317,7
ИП <....>	<....>	119,4	1,40 руб.-2017 г 1,46 руб.-2018 г	312,8	1093,0	249,4
ИП <....>	<....>	80,0	0,94 руб.-2017 г 0,98 руб.-2018 г	152,1	1175,0	672,5
ИП <....>	<....>	320,0	3,76 руб.-2017 г 3,92 руб.-2018 г	356,1	1154,1	224,1
ИП <....>	<....>	480,0	5,64 руб.-2017 г 5,88 руб.-2018 г	736,4	1027,0	39,5
ИП <....>	<....>	40,0	0,47 руб.-2017 г 0,49 руб.-2018 г	667,5	1207,5	80,9
ИП <....>	<....>	560,0	6,58 руб.-2017 г 6,86 руб.-2018 г	303,0	743,0	145,2

В рамках проведенного антимонопольного расследования не установлено сведений и доказательств, свидетельствующих о наличии объективных причин, повлекших за собой значительное повышение субарендной платы на земельные участки индивидуальных предпринимателей <....>.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции, доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и

(или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами,

Как показал проведенный анализ состояния конкурентной среды на рынке субаренды земельного участка в полосе отвода железной дороги, ОАО «РЖД» занимает доминирующее положение на вышеуказанном рынке, следовательно, на него распространяются ограничения, предусмотренные Законом о защите конкуренции.

Таким образом, фактически ОАО «РЖД» навязывает субарендатору многократно завышенную стоимость субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованную и явно не соответствующую рыночным условиям. Исходя из изложенного, в действиях ОАО «РЖД» по неоднократному направлению предложений о увеличении арендной платы за используемый заявителем земельный участок содержатся признаки ущемления интересов заявителей.

Пунктом 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, выраженные в навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

Учитывая вышеизложенное, в действиях Открытого акционерного общества «Российские железные дороги» усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 3.1 Административного регламента, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345, был проведен анализ состояния конкуренции на соответствующем товарном рынке с целью выявления хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение. В данном случае необходимо провести анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке услуг предоставления в субаренду части земельного участка, находящегося по адресу Ставропольский край, г. Ессентуки, полоса отвода СКЖД (далее – анализ).

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 и зарегистрированным в Минюсте РФ 2 августа 2010 г. №18026 (далее – Порядок проведения анализа).

Для анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке проведена расчетно-аналитическая работа по определению:

- временного интервала исследования товарного рынка;
- продуктовых границ товарного рынка;
- географических границ товарного рынка;

состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке в качестве покупателей и продавцов;  
объема товарного рынка и долей хозяйствующих субъектов на рынке;  
уровня концентрации товарного рынка;  
определение барьеров входа на товарный рынок;  
доминирующего положения (при его наличии) хозяйствующего субъекта (хозяйствующих субъектов);  
состояния конкурентной среды на товарном рынке;  
составление аналитического отчета.

Целью настоящего исследования является изучение сложившихся характеристик и оценка состояния конкурентной среды на товарном рынке услуг предоставления в субаренду части земельного участка, находящегося по адресу Ставропольский край, г. Ессентуки, полоса отвода СКЖД.

Для анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке в качестве исходной информации антимонопольным управлением были использованы данные, предоставленные ОАО «РЖД», сведения из классификаторов и иных нормативно-правовых актов.

#### Временной интервал исследования рынка.

Согласно п. 2.1 Порядка проведения анализа, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования и особенностей товарного рынка.

Для целей данного исследования с учетом требований п. 2.2 Порядка проведения анализа необходимо изучение сложившихся характеристик рассматриваемого товарного рынка, т.е. проведение ретроспективного анализа состояния конкурентной среды на товарном рынке и за временной интервал исследования принимаем период 2017 год – 4 месяца (январь – апрель) 2019 года.

#### Продуктовые границы товарного рынка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В соответствии с пунктом 3.2 Порядка № 220 процедура выявления товара, не имеющего заменителя, или взаимозаменяемых товаров, обращающихся на одном и том же товарном рынке (далее - определение продуктовых границ товарного рынка), включает:

- предварительное определение товара;
- выявление свойств товара, определяющих выбор приобретателя, и товаров, потенциально являющихся взаимозаменяемыми для данного товара;
- определение взаимозаменяемых товаров.

Предварительно продуктовые границы рынка определены как субаренда земельного участка (части земельного участка) в полосе отвода железной дороги.

Выявление свойств товара, определяющих выбор приобретателя.

В соответствии со статьей 4 Закона № 29-ФЗ земельные участки, предоставленные для размещения объектов федерального железнодорожного транспорта, ограничиваемых в обороте в соответствии с пунктом 1 статьи 8 настоящего Федерального закона, а также земельные участки, на которых размещены



железнодорожные станции и железнодорожные вокзалы, являются федеральной собственностью. Внесение указанных земельных участков в уставный капитал единого хозяйствующего субъекта не допускается.

Порядок и условия пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 Правил пользование земельным участком осуществляется на основании договора аренды земельного участка, заключаемого Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом (его территориальным органом) с открытым акционерным обществом "Российские железные дороги", за исключением случая, если договор аренды заключен с собственником расположенного на земельном участке здания, строения, сооружения.

В соответствии с пунктом 3.2 Порядка № 220, окончательное определение продуктовых границ товарного рынка основывается на мнении покупателей (как физических, так и юридических лиц) о взаимозаменяемости товаров, составляющих одну товарную группу.

Мнение покупателей определяется в результате сплошного или выборочного опроса покупателей или анализа предмета договоров, на основании которых осуществляется реализация товара.

Согласно заключенным договорам <...>, соответствующим индивидуальным предпринимателям переданы во временное владение и пользование части земельного участка.

Таким образом, предмет договора - это субаренда земельного участка.

Окончательно продуктовые границы определены как субаренда земельного участка (части земельного участка) в полосе отвода железной дороги.

#### *1. Географические границы товарного рынка.*

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности или целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность или целесообразность отсутствует за ее пределами.

Географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой покупатель имеет экономическую и технологическую возможность приобрести, а продавец реализовать рассматриваемый товар.

Покупателями на данном рынке являются хозяйствующие субъекты, деятельность которых непосредственно связана с железнодорожными перевозками и которым необходимо взять в субаренду земли, расположенные вблизи железнодорожных путей - в полосе отвода железной дороги.

Согласно п. 4.5 Порядка проведения анализа, определение географических границ товарного рынка осуществляется методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей) и хозяйствующих субъектов (продавцов).

В соответствии с договорами субаренды частей земельных участков полосы отвода железной дороги ОАО «РЖД» передало во временное владение и пользование части земельного участка:

- для ИП <....> – участок, расположенный: г.Пятигорск, 28 км ПК 6+30 Кисловодской ветки;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, г. Ессентуки, ст. Белый уголь, 48 км ПК 8+60;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, ст.Ессентуки, ул. К.Маркса;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, ст.Ессентуки, ул. К.Маркса;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, в границах остановочной платформы "3-й км";
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, г.Пятигорск, 29 км ПК1+28;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, г. Ессентуки, 44 км ПК1+80 ПК2+04 Кисловодской линии;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, перегон-Лермонтовский-Бештау, 19 км ПК2+14 м-149 км ПК2+54 м Кисловодской линии;
- для ИП <....> – участок, расположенный: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, 1839 км ПК 1+40.

В связи с вышеизложенным географическими границами рынка принимаем вышеперечисленные земельные участки.

Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом товарном рынке.

Единственным продавцом на рынке субаренды вышеуказанных земельных участков в силу Закона № 29-ФЗ является ОАО «РЖД» (юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2) в лице Северо-Кавказской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» (344019, г.Ростов-на-Дону, Театральная площадь, д. 4)

Количество выявленных хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, является достаточным, так как выполняется одно из условий, установленных пунктом 5.2 Порядка № 220: количество выявленных хозяйствующих субъектов основано на всей доступной информации и не может быть расширено за счет информации о хозяйствующих субъектах, которой обладают покупатели и продавцы на рассматриваемом товарном рынке.

Потребители: хозяйствующие субъекты, взявшие в субаренду или имеющие намерение взять в субаренду земельные участки в полосе отвода железной дороги в вышеуказанных границах.

Объем товарного рынка и доли хозяйствующих субъектов на рынке.

Расчет общего объема товарной массы в обороте за период, определенный настоящим исследованием в продуктовых и географических границах рассматриваемого рынка осуществлялся на основании показателя по объему выручки от сдачи в субаренду земельных участков в полосе отвода железной дороги.

Расчет общего объема товарной массы производился на основании данных полученных от хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом

товарном рынке в стоимостном выражении. В связи с тем, что единственным продавцом на рынке субаренды земельного участка в полосе отвода железной дороги в силу Закона № 29-ФЗ является ОАО «РЖД», следовательно, объем товарной массы рынка равен объему выручки от сдачи в субаренду земельных участков ОАО «РЖД» в исследуемый период.

Доля ОАО «РЖД» на товарном рынке рассчитывалась как выраженное в процентах отношение объема продаж конкретным хозяйствующим субъектом, к общему объему товарной массы и равна 100%.

Определение уровня концентрации товарного рынка.

Индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана  $HHI = 10000$ , коэффициент рыночной концентрации  $CR$  на изучаемом рынке равен 100 %.

Рынок относится к высококонцентрированному типу.

Определение барьеров входа на рынок.

Барьеры входа на рынки относятся к качественным показателям, характеризующим структуру товарного рынка. Это обстоятельства, препятствующие возможностям для новых хозяйствующих субъектов войти на товарный рынок.

Экономический барьер, связанный с необходимостью иметь в собственности или на ином законном праве земельные участки полосы отвода железной дороги.

В связи с тем, что ОАО «РЖД» является единственным арендатором земельных участков (части земельного участка) в полосе отвода железной дороги, то вход на рынок новых хозяйствующих субъектов невозможен.

Таким образом, можно сделать вывод о наличии существенных, труднопреодолимых барьеров входа на рынок.

Установление доминирующего положения (при его наличии) хозяйствующего субъекта (хозяйствующих субъектов).

Доминирующее положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке определяется на основании статьи 5 Закона о защите конкуренции.

В ходе проведения анализа установлено, что доминирующее положение на исследуемом товарном рынке занимает ОАО «РЖД».

Оценка состояния конкурентной среды на товарном рынке.

Рынок субаренды земельного участка (части земельного участка) в полосе отвода железной дороги относится к типу высококонцентрированного, монополизированного.

Доля ОАО «РЖД» на рынке субаренды соответствующих земельных участков (части земельного участка) в полосе отвода железной дороги составляет 100%.

В связи с изложенным Ставропольским УФАС России в адрес ОАО «РЖД» было направлено предупреждение № 9 о прекращении действий, имеющих признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Предупреждение не было исполнено в срок.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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 связи с изложенным, было возбуждено дело № 026/01/10-1656/2020.

Частью 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что 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. Однако предупреждение было исполнено уже в рамках возбужденного дела.

В этой связи довод ОАО «РЖД» о прекращении производства по делу на основании части 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и согласно пункту 13 письма ФАС России от 24.12.2015 № ИА/74666/15 "О применении "четвертого антимонопольного пакета", подлежит отклонению, ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 13 письма ФАС России от 24.12.2015 № ИА/74666/15 "О применении "четвертого антимонопольного пакета" при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденным до вступления в силу Закона N 275-ФЗ по признакам нарушений, предусматривающих с 05.01.2016 года обязательность выдачи предупреждения, и не оконченным до вступления в силу указанных изменений, антимонопольным органам после вступления в силу изменений в Закон о защите конкуренции следует в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, принимать решения о необходимости отложения рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства и выдаче предупреждения.

В случае исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению на основании части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции. В случае не исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит дальнейшему рассмотрению.

Указанные обстоятельства были применимы в период с 05.01.2016 года до вступления в силу указанных изменений. В то же время предупреждение было выдано уже за пределами сроков, охватываемых письмом ФАС России от 24.12.2015 № ИА/74666/15.

Пунктом 4 разъяснений Президиума ФАС России от 07.06.2017 N 8 "О применении положений статьи 10 Закона о защите конкуренции" (утв. протоколом Президиума ФАС России от 07.06.2017 N 11) указано, что в случае установления после возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства (в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства или в ходе рассмотрения судебного дела, в котором обжалуется предупреждение) факта своевременного исполнения предупреждения производство по этому делу подлежит прекращению на основании части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции.

Однако, как установлено материалами настоящего дела, предупреждение № 9 было исполнено уже в рамках возбужденного дела, то есть за пределами срока, установленного предупреждением. Срок исполнения предупреждения 1 месяц с момента получения. Предупреждение № 9 было получено ОАО «РЖД» 05.08.2019 года, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80085338369148, в связи с этим сроком исполнения должна была стать дата 05.09.2019. Об исполнении необходимо было сообщить в течение 3 дней со

дня окончания срока, установленного для его выполнения с приложением подтверждающих документов, но не позднее 08.09.2019 года.

В то же время ОАО «РЖД» только письмом от 31.08.2020 исх. № № 68.7-юр, во исполнение предупреждения № 9, были представлены доказательства - письма <...> направленные в адреса указанных индивидуальных предпринимателей, которыми уведомило об отзыве уведомлений о применении коэффициента дефлятора 2019 года и совершении действий, направленных на урегулирование возникших разногласий в рамках заключенных договоров с ИП <...>, путем перерасчета субарендной платы.

Законность и обоснованность выданного ОАО «Российские железные дороги» предупреждения № 9 подтверждена решением Арбитражного суда Ставропольского края от 23.12.2019, Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2020, Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.06.2020 по делу № А63-17522/2019.

В связи с изложенным комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для прекращения рассмотрения дела в соответствии с пунктом 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и наличии в действиях ОАО «РЖД» факта нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженных в ущемлении интересов индивидуальных предпринимателей <...> путем многократного завышения стоимости субарендной платы за пользование земельными участками, экономически не обоснованной и явно не соответствующей рыночным условиям.

Согласно пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее **положение** хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного **круга** потребителей, в том числе следующие действия (бездействие): навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования).

Таким образом, действия ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) являются нарушением пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, комиссия Ставропольского УФАС России, руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции», приходит к выводу, что в действиях ОАО «Российские железные дороги» (ул. Новая Басманная, 2, г. Москва, 107174) в лице Северо-Кавказского территориального центра фирменного транспортного обслуживания – филиала ОАО «РЖД» (344001, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, 4) имеет место нарушение пункта 3 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии:

Д.Н. Сапунов

Члены комиссии:

И.Н. Гритчин

Ж.В. Колесникова