



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

29.03.2016 р.

м. Одеса

№ 12 -р/к

Справа № 60-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 60-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Саратської селищної ради Одеської області (вул. Чкалова, 15, смт. Сарата, Саратський р-н, Одеська обл., 68200, код ЄДРПОУ: 04379189)

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.06.2015 р. № 64-рп/к розпочатий розгляд справи № 60-08/2015 відносно Саратської селищної ради Одеської області (вул. Чкалова, 15, смт. Сарата, Саратський р-н, Одеська обл., 68200, код ЄДРПОУ: 04379189) за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами.

В процесі розгляду справи було встановлено наступне:

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України на підставі ст.ст. 7, 17, 22 Закону України “Про Антимонопольний комітет України”, п. 3, 8 Положення про територіального відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.01р. № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.01р. за №291/5482 (із змінами та доповненнями) здійснило дослідження відповідності дій Саратської селищної ради Одеської області (вул. Чкалова, 15, смт. Сарата, Саратський р-н, Одеська обл., 68200, код ЄДРПОУ: 04379189) (далі –Саратська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

Вид діяльності Саратської СР Код КВЕД 84.11 - Державне управління загального характеру.

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Саратська СР є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавством України.

Статтею 12 Земельного кодексу України (надалі – Земельний кодекс) до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст віднесено: розпорядження землями територіальних громад, організація землеустрою тощо.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Статтею 124 Земельного кодексу передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладання договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі» (надалі – ЗУ «Про оренду землі») орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради.

Враховуючи викладене, Саратська СР рада здійснює надання земельних ділянок комунальної власності в оренду юридичним особам та фізичним особам – підприємцям.

Одним із завдань Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики, в частині контролю за прийняттям органами місцевого самоврядування рішень, які мають вплив на конкуренцію.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України надіслало на адресу Саратської СР вимогу про надання інформації № 08-07/701 від 18.03.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Саратська СР листом № 281-02-14 від 07.04.2015 р. (вх. 05-08/1034 від 10.04.15р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Саратською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

Розмір орендної плати при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду затверджено рішенням селищної ради від 14.08.2014 р. №1229 – VI.

Своїм рішенням Саратська СР затвердила перелік вулиць та провулків смт Сарата з визначенням номеру економіко-планувальної зони та Додатком 1 та Додатком 2 до вказаного рішення зазначено орендну плату за користування земельними ділянками несільськогосподарського призначення різного функціонального використання нормативно-грошова оцінка яких проведена.

За результатами проведеного аналізу наданої Саратською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішенням селищної ради від 14.08.2014 р. №1229 – VI та договорами укладеними з суб'єктами господарювання встановлені різні відсоткові ставки від нормативно-грошової оцінки в межах однієї групи цільового використання земельної ділянки, а саме:

Додатками 1,2,3 до Рішення від 14.08.2014 р. №1229 – VI та договорами за користування земельними ділянками розташованих в III економіко-планувальній зоні для комерційного використання встановлено річну орендну плату для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в таких розмірах:

12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Кацюрин О.Я. (дві земельні ділянки), ФОП Ротар В.В., ТОВ «Фармавет» (дві земельні ділянки);

10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Бондаренко А.С., ФОП Бондаренко Н.П., ФОП Боу Л.Л. (три земельні ділянки), ФОП Павлова В.І.,

ФОП Верьовкіна П.М., ФОП Пономаренко Г.С., ФОП Зінченко Г.І., ФОП Ресян Ж.С., ФОП Ресян Т.К., ФОП Руденко О.В., ФОП Даниленко В.В. (три земельні ділянки), ФОП Златова Т.П., ФОП Тарасенко Т.О (дві земельні ділянки), ФОП Лотоцька Ж.Ю. (дві земельні ділянки), ФОП Ніколаєв О.К., ФОП Саламаха Н.А., ФОП Єременко О.С., ФОП Амосова С.М., ФОП Волчков О.Б. (дві земельні ділянки), ФОП Запорощенко О.П., ФОП Потоцький О.М., ФОП Басистий С.Ф., ФОП Дергач О.П., ФОП Жмутський С.Д., ФОП Лавриненко Ю.Г., ФОП Михайленко К.І., ФОП Бажинової В.І., ФОП Полторак Н.Д., ФОП Златова І.В., ФОП Байло К.Ф., ФОП Владової Н.О., ФОП Желоба О.В., ФОП Фукаревіч Т.Д., ФОП Хомич Л.І., ФОП Георгієвої Є.М., ФОП Мукієнко Р.М., ФОП Яневої Л.Д., ФОП Некрасенко О.А., ПП «Світлана, ПКФ «Агромарін», «Саратського районного споживчого Товариства»;

8 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Прокоф'єва Т.О., ФОП Райнова Т.Ю., ФОП Дімова К.С., ТОВ «Ера», ПП «Амі»;

7% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Баргамон О.М.;

5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Реу В.Ф., ФОП Іожиця Ю.Г., ФОП Георгієв, Г.Г., ПП КФ «Багира і КО».

Додатками 1,2,3 до Рішення від 14.08.2014 р. №1229 – VI та договорами за користування земельними ділянками розташованих в IV економіко-планувальній зоні для комерційного використання встановлено річну орендну плату для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в таких розмірах:

10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Кацюмака В.С., ФОП Летинського В.С., ФОП Станкової О.П., Руденко О.В., ФОП Златової Т.П., ФОП Пятака В.М., ФОП Дергач О.П., ФОП Яневої Л.Д.;

8 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Куманова Д.К., ФОП Тютюкіна В.І., ФОП Чіклікчі В.Г., ФОП Пейчева Ю.І. та ФОП Тропанця, ФОП Різова Б.Д., ФОП Узунової Т.І., ФОП Кулинського І.З., ФОП Златова І.М., ФОП Негодяєва Л.Д., ТОВ «Піонер Марітайм Компані» (дві земельні ділянки), ПАТ «Компанія «Райз», ПТ ВП «Пасаж»;

7% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Терьохіна С.М., ФОП Савчука Г.Є.;

5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Терьохіна С.М..

Додатками 1,2,3 до Рішення від 14.08.2014 р. №1229 – VI та договорами за користування земельними ділянками розташованих в III економіко-планувальній зоні для земель промисловості встановлено річну орендну плату для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, в таких розмірах:

8 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ПП «Агропостач»;

5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ФОП Назаренко Б.Ф., ПАТ «Одесагаз»;

4 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для СОК «Буджак та С(Ф) Г «Пине»;

3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ПП «Агропостач», МПП «Тіра».

Додатком 3 до Рішення від 14.08.2014 р. №1229 – VI та договорами за користування земельними ділянками розташованих в III економіко-планувальній зоні для земель зв'язку встановлено річну орендну плату для юридичних осіб в таких розмірах:

12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ПрАТ «Київстар Дж.Ес.Ем.»;

5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для ПрАТ «Укртелеком».

Таким чином, Рішенням та договорами Саратської СР були встановлені різні відсоткові ставки від нормативної грошової оцінки в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок.

Земельні відносини, які виникають під час забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, регулюються Земельним кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими документами у цій сфері.

Статтею 13 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Орендна плата за землю згідно статті 21 ЗУ «Про оренду землі» - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Пунктом 21 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213 встановлено – нормативна грошова оцінка земель визначається в залежності від коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та місце розташування земельної ділянки.

Пунктами 288.5, 288.5.1, 288.5.2. ст. 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Водночас, Земельний кодекс України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про оренду землі» не передбачають застосування органами місцевого самоврядування різних умов при наданні суб'єктам господарювання в оренду земельних ділянок.

Затвердження рішенням селищної ради від 14.08.2014 р. №1229 – VI розміру орендної плати при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду для фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб свідчить про застосування різного підходу при визначенні розмірів орендної плати для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, оскільки в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок встановлюються різні відсоткові ставки.

Застосування різного підходу при встановленні розмірів орендної плати може призвести до створення нерівних умов у конкуренції суб'єктам господарювання, внаслідок чого окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами.

Таким чином, встановлення рішенням та договорами Саратської СР різних відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового використання вказаних земель, може мати негативний вплив на конкуренцію та спотворювати її.

Відповідно до частини першої ст. 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних

вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Дії Саратської СР щодо визначення та встановлення різних відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у якості орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, за умови відсутності єдиного підходу при визначенні розмірів орендної плати, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України за вих. №08-03/2616 від 20.08.15 р. на адресу Саратської СР було надіслано попередні висновки №75-ПВ від 20.08.15 р. по справі 60-08,2015, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення №6510703115462.

Саратська СР листом №599-02-14 від 02.09.15 р. надала відповідь на попередні висновки №75-ПВ адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення АМКУ по справі №60-08/2015, де вказала що селищною радою був запроваджений узгоджений підхід до економічного регулювання орендних відносин у сфері селищного землекористування та прозорий підхід до встановлення диференційованих відсотків від нормативної грошової оцінки землі. Однак, селищною радою не було надано доказів щодо встановлення єдиного підходу при встановленні розмірів орендної плати за земельні ділянки. Надані пояснення не спростовують обставини, які були викладені у попередніх висновках №75-ПВ по справі №60-08/2015.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 12, 14, 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» ст. 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», п. 11 Положення про територіального відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001р. № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 р. за № 291/5482, із змінами та доповненнями, п. п. 5, 31, 33 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції України, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994р. № 5 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 р. за № 90/299 (із змінами), адміністративна колегія територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Саратської селищної ради Одеської області (вул. Чкалова, 15, смт. Сарата, Саратський р-н, Одеська обл., 68200, код ЄДРПОУ: 04379189) у вигляді визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

2. Саратській селищній раді Саратського району Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотирьохмісячний строк.

Відповідно до п.2 ст. 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та ст.22 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Рішення органів Антимонопольного комітету України є обов'язковими для виконання у визначені ними строки.

Голова відділення

Ю.І. Кравець

Головний спеціаліст Юридичного відділу

В.В.Попова

Узгоджено:

Члени колегії:

О.В. Кузнєцова

І.І. Клабукова

В.В.Масін

Секретар колегії:

Н.П. Дротенко