



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**  
**ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РІШЕННЯ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

05.04.2016 р.

м. Одеса

№ 14-р/к

**Справа № 132-08/2015**

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 132-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Мар'янівської сільської ради Ширяївського району Одеської області (вул. Леніна, 8, с. Мар'янівка, Ширяївський р-н, Одеська обл., 66814, код ЄДРПОУ 04379060),

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 12.11.2015 р. № 137-рп/к розпочатий розгляд справи № 132-08/2015 відносно Мар'янівської сільської ради Ширяївського району Одеської області (вул. Леніна, 8, с. Мар'янівка, Ширяївський р-н, Одеська обл., 66814, код ЄДРПОУ 04379060) 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 антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються, - дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні 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 Мар'янівської сільської ради Ширяївського району Одеської області (вул. Леніна, 8, с. Мар'янівка, Ширяївський р-н, Одеська обл., 66814, код ЄДРПОУ 04379060) (далі – Мар'янівська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

Вид діяльності Мар'янівської СР Код КВЕД 84.11 - Державне управління загального характеру.

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Мар'янівська 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, Мар'янівська 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 Мар'янівської СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/2081 від 10.07.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Мар'янівська СР листом листом № 52 від 17.07.2015 р. (вх. 05-08/2369 від 20.07.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Мар'янівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Мар'янівською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Мар'янівської СР та договорами оренди укладеними з суб'єктами господарювання встановлені різні відсоткові ставки від нормативно-грошової оцінки в межах однієї групи цільового використання земельної ділянки у якості орендної плати (для здійснення комерційної діяльності), а саме:

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 336-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (під забудовою магазину «Госптовари») ФОП Сауленко Т.В. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 336-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (для експлуатації та обслуговування магазину «Госптовари») ФОП Сауленко Т.В. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 339-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (для експлуатації та обслуговування будівлі «Продтовари») Ширяївського ССТ в оренду та відповідним

рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

18.05.2012 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 152-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (під забудовою магазину «Марина») ФОП Загорянській М.М. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **3,81 відсотки** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 337-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (під забудовою магазину «Орхідея») ФОП Заєць В.В. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 337-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (для експлуатації та обслуговування магазину «Орхідея») ФОП Заєць В.В. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

16.12.2014 р. Мар'янівською СР прийнято рішення № 338-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (для експлуатації та обслуговування будівлі «Кафе») Ширяївській райспоживспілці в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

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.

Встановлення різних відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового призначення використання земель свідчить про застосування різного підходу при визначенні розміру орендної плати при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду юридичним особам та фізичним особам – підприємцям.

У відповідь на вимогу Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про надання інформації № 08-07/2081 від 10.07.2015 р. Мар'янівська СР листом № 52 від 17.07.2015 р. (вх. 05-08/2369 від 20.07.2015 р.) не надала документів які б підтверджували застосування єдиного підходу визначення розміру орендної плати при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду.

Відсутність єдиного 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, застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення може мати негативний вплив на конкуренцію.

Відповідно до 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. Згідно з абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються, - дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

За результатами збирання та аналізу доказів у справі складається подання з попередніми висновками, яке вноситься на розгляд Адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/3733 від 17.11.2015 р. на адресу Мар'янівської СР було надіслано попередні висновки № 130-ПВ від 17.11.2015 р., які було отримано Мар'янівською СР.

У відповідь на попередні висновки по справі № 132-08/2015, Мар'янівська СР листом № 131 від 25.11.2015 року (вх. № 05-08/3785 від 30.11.2015 р.) повідомила, що у своїй відповіді на вимогу Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про надання інформації № 08-07/2081 від 10.07.2015 р. сільська рада допустила помилки.

За результатами проведеного дослідження наданої Мар'янівською СР листом за вх. № 05-08/3934 ВІД 14.12.2015 Р. інформації Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України встановило:

26.01.2015 р. між Мар'янівською СР та ФОП Сауленко Т.В. укладено договір оренди земельних ділянок та встановлена орендна плата у розмірах: **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі щодо земельної ділянки комунальної власності для ведення комерційної діяльності та **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі щодо земельної ділянки комунальної власності (під'їзна дорога).

26.01.2015 р. між Мар'янівською СР та ФОП Заєць В.В. укладено договір оренди земельних ділянок та встановлена орендна плата у розмірах: **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі щодо земельної ділянки комунальної власності для ведення комерційної діяльності та **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі щодо земельної ділянки комунальної власності (під'їзна дорога).

Таким чином, Мар'янівська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності вищевказаним суб'єктам господарювання встановлюються однакові ставки орендної плати.

В свою чергу, Мар'янівська СР рішенням № 152-VI надала ФОП Загорянській М.М. в оренду земельну ділянку комунальної власності для здійснення комерційної діяльності (під забудовою магазину «Марина»), про що 10.12.2012 р. був укладений відповідний договір оренди та встановлювалась орендна плата у розмірі **3,81 відсотки** від нормативно грошової оцінки землі, що ставить у привілейоване становище стосовно суб'єктів господарювання, яким ставка орендної плати встановлена у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Таким чином, рішеннями Мар'янівської СР та договорами оренди укладеними із суб'єктами господарювання встановлено різні відсоткові ставки від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового призначення вказаних земель.

Дії Мар'янівської СР щодо 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, передбаченим пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються, - дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

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 Мар'янівської сільської ради Ширяївського району Одеської області (вул. Леніна, 8, с. Мар'янівка, Ширяївський р-н, Одеська обл., 66814, код ЄДРПОУ 04379060) 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, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються, - дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Мар'янівській сільській раді Ширяївського району Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотириохмісячний 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.

Мар'янівській сільській раді Ширяївського району Одеської області повідомити Одеське обласне територіальне відділення АМК України про виконання вказаного Рішення у п'ятиденний строк з моменту настання дати його виконання.

Згідно з ч. 1 ст. 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення може бути оскаржено до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова колегії

Ю.І.Кравець

**Внесено:**

Провідний спеціаліст II ВДР

А.В. Черватюк

**Узгоджено:**

**Члени колегії:**

І.І. Клабукова

О. В. Кузнєцова

В.В.Масін

Секретар колегії

Н.П. Дротенко