



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

**РІШЕННЯ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

12.04.2016

м. Одеса

№ 15-р/к

**Справа № 105-08/2015**

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 105-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Трапівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області,

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.09.2015 р. № 109-рп/к розпочатий розгляд справи №105-08/2015 відносно Трапівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Леніна, буд. 3, с. Трапівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68140, код ЄДРПОУ 04378865) за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою статті 15 цього ж Закону, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

**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 Трапівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Леніна, буд. 3, с. Трапівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68140, код ЄДРПОУ 04378865) (далі – Трапівська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Трапівська сільська рада 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, Трапівська СР 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 Трапівської СР вимогу про надання інформації № 08-07/2023 від 06.07.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Трапівська СР листом № 171 від 29.07.2015 р. (вх. 05-08/2600 від 03.08.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Трапівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

Порядок визначення розмірів орендної плати при наданні Трапівською СР земельних ділянок комунальної власності в оренду встановлено рішенням Трапівської СР № 178-УІ від 21.11.2013 р. «Про встановлення розмірів орендної плати за землі несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів Трапівської сільської ради» (далі – Рішення).

Згідно з додатком до Рішення передбачено такі розміри орендних ставок на землі:

- Комерційного призначення – 7%
- Промисловості – 5 %
- Громадського призначення – 5 %
- Житлової забудови – 1 %
- Транспорту і зв'язу – 12%
- Технічні інфраструктури – 12 %
- Пільгові землі (КП «Волна», землі під авто гаражами с. Трапівка, вул. Леніна 38) – 5%.

За результатами проведеного аналізу наданої Трапівською СР інформації та документів Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що розміри орендної плати за договорами оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Трапівською СР та суб'єктами господарювання не відповідають вимогам Рішення, а саме:

Рішенням СР № 192-УІ від 30.01.2014 р. встановлено **5 % (п'ять)** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду ФОП Чумаченко В. В. (цільове призначення земельної ділянки наданої в оренду - комерційне призначення) та укладено відповідний договір 15.01.2015 р. Однак, згідно Рішення та додатку до нього, розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками віднесених, згідно функціонального використання, до категорії «Землі комерційного призначення» становить **7% (сім)**;

Рішенням СР № 192-УІ від 30.01.2014 р. встановлено **5 % (п'ять)** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду ФОП Ількевич В. П. (цільове призначення земельної ділянки наданої в оренду - комерційне призначення) та укладено відповідний договір 15.01.2015 р. Однак, згідно Рішення та додатку до нього, розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками віднесених, згідно функціонального використання, до категорії «Землі комерційного призначення» становить **7% (сім);**

Рішенням СР № 192-УІ від 30.01.2014 р. встановлено **5 % (п'ять)** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду ФОП Алексеєнко В. В. (цільове призначення земельної ділянки наданої в оренду - комерційне призначення) та укладено відповідний договір 15.01.2015 р. Однак, згідно Рішення та додатку до нього, розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками віднесених, згідно функціонального використання, до категорії «Землі комерційного призначення» становить **7% (сім);**

Крім того, за результатами проведеного аналізу наданої Трапівською СР інформації (вх. № 05-08/2600 від 03.08.2015 р.) щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності комерційного призначення, а також щодо розмірів орендної плати за вказаними договорами Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що за іншими договорами оренди земельних ділянок (крім вищезазначених договорів) розміри орендної плати відповідають розмірам встановлених Рішенням, а саме 7 %.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України за результатами проведеного дослідження наданою Трапівською СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що згідно Рішення для земельних ділянок комерційного призначення, наданих в оренду для одних суб'єктів господарювання встановлюється 5 % від нормативної грошової оцінки. При цьому, згідно Рішення, для земельних ділянок комерційного призначення, наданих в оренду не передбачено встановлення 5 відсотків від нормативної грошової оцінки.

Невідповідність розміру орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, згідно вищезазначених договорів, вимогам Рішення свідчить про застосування різного підходу при визначенні розмірів орендної плати порівняно із іншими суб'єктами господарювання.

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. При цьому, встановлення орендної плати у розмірі нижчому ніж встановлений Рішенням може поставити суб'єктів господарювання або груп суб'єктів у привілейоване становище стосовно конкурентів.

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.

Дії Трапівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області щодо визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, в порушення вимог Рішення Трапівської СР № 178-УІ від 21.11.2013 р. «Про

встановлення розмірів орендної плати за землі несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів Трапівської сільської ради» 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 обмеження чи спотворення конкуренції.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/3479 від 30.10.2015р. на адресу Трапівської СР було надіслано попередні висновки № 112-ПВ від 29.10.2015р. Попередні висновки було отримано Трапівською СР 04.11.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703166741.

Листом №245/02-10 від 28.10.2015 р. (вх. №05-08/3490 від 02.11.2015 р.) Трапівська СР надала копію Рішення про внесення змін до Рішення 178-УІ від 21.11.2013 р. щодо ставок орендної плати що сплачуються на території Трапівської сільської ради на 2015 р. У вказаному рішенні встановлено, що за землі комерційного призначення:

- ставка орендної плати для юридичних та фізичних осіб СПД під розміщення магазинів – 7%:

- ставка орендної плати для фізичних осіб під гаражами – 5%;

- ставка орендної плати для фізичних осіб під будівлями і спорудами – 5 %.

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 23.02.01р. № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.01р. 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 19.04.94р. №5 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.94р. за №90/299 (із змінами), адміністративна колегія територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати дії Трапівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Леніна, буд. 3, с. Трапівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68140, код ЄДРПОУ 04378865) у вигляді визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, в порушення вимог Рішення Трапівської СР № 178-УІ від 21.11.2013 р. «Про встановлення розмірів орендної плати за землі несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів Трапівської сільської ради», 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 обмеження чи спотворення конкуренції.

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. 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

