



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

19.04.2016 р.

м. Одеса

№ 21-р/к

Справа № 10-08/2016

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 10-08/2016 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Семенівської сільської ради Одеської області (вул. Молодіжна, 1, с. Семенівка, Білгород-Дністровського р-ну Одеської області, 67750, код ЄДРПОУ 04378014),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 11.02.2016 р. № 11-рп/к розпочатий розгляд справи № 10-08/2016 відносно Семенівської сільської ради Одеської області (вул. Молодіжна, 1, с. Семенівка, Білгород-Дністровського р-ну Одеської області, 67750, код ЄДРПОУ 04378014) 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 територіальне 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 Семенівської сільської ради Одеської області (вул. Молодіжна, 1, с. Семенівка, Білгород-Дністровського р-ну Одеської області, 67750, код ЄДРПОУ 04378014) (далі – Семенівська СР, Відповідач), під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

Статтею 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

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.

Повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчих органів рад визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі – Закон).

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

Відповідно до статті 10 Закону Семенівська 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, Семенівська СР здійснює надання 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 № 08-07/275 від 09.02.2015 р. Семенівською СР листом № 02-09/90 від 25.02.2015 р. (вх. 05-08/675 від 03.03.2015 р.) було надано інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Семенівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Семенівською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Семенівської СР та договорами оренди укладеними із суб'єктами господарювання встановлені різні відсоткові ставки від нормативно-грошової оцінки в межах однієї групи цільового використання земельної ділянки у якості орендної плати, а саме:

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування магазину)) ФОП Федоренко Т.Г. в оренду та згідно укладеного договору № 10 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **12 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування магазину)) ФОП Шалай І.О. в оренду та згідно укладеного договору № 3 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **12 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування магазину)) ФОП Олійник О.Г. в оренду та згідно укладеного договору № 2 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування складу)) ФОП Тисленко В.В. в оренду та згідно укладеного договору № 6 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування складу)) СФГ «Сербезов С.С. в оренду та згідно укладеного договору № 7 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування складу)) ФОП Короткий С.В. в оренду та згідно укладеного договору № 11 від 14.06.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Семенівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування складу)) ФОП Горбатенко Р.Л. в оренду та згідно укладеного договору № 8 від 01.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

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.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України за результатами проведеного дослідження наданої Семенівською СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що Семенівська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності (для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд (обслуговування магазину, складу)) суб'єктам господарювання встановлює орендну плату у розмірі, який варіюється в діапазоні від 3 до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки, що ставить одних суб'єктів господарювання у несприятливе становище порівняно з іншими суб'єктами господарювання, яким встановлена менша орендна плата.

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 № 08-07/275 від 09.02.2015 р. Семенівською СР листом № 02-09/90 від 25.02.2015 р. (вх. 05-08/675 від 03.03.2015 р.) не надало 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.

Дії Семенівської 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 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.

У відповідь на попередні висновки адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2016 року № 16-ПВ по справі № 10-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної

конкуренції, Семенівська СР повідомила листом №02-09/2016 від 12.03.2016, що Семенівською СР були внесені зміни до орендної ставки гр. Короткий С.М., однак не було надано копій підтверджуючих документів з цього приводу. Що стосується ФОП Олійник О.Г., Семенівська СР вважає, що теперішня процентна ставка обґрунтована та встановлена спираючись на віддаленість земельної ділянки від центру сільської ради, що негативно впливає на прибутковість земельної ділянки.

Однак необхідно зазначити, що згідно статті 1 Закону України «Про оцінки земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Також, визначено поняття рентного доходу (земельна рента) як дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується, зокрема для визначення розміру земельного податку орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Враховуючи викладене, Семенівська СР не надала належних доказів припинення правопорушення.

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 23.02.2001 р. № 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 19.04.1994 р. № 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 Семенівської сільської ради Білгород-Дністровського р-ну Одеської області (вул. Молодіжна, 1, с. Семенівка, Білгород-Дністровського р-ну Одеської області, 67750, код ЄДРПОУ 04378014) 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 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

2. Семенівській сільській раді Білгород-Дністровського р-ну Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотирьохмісячний строк, шляхом затвердження єдиного підходу (порядку) до визначення розмірів орендної плати за землі комунальної власності.

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. Семенівській сільській раді Білгород-Дністровського р-ну 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

