



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

19.04.2016 р.

м. Одеса

№ 23-р/к

Справа № 123-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 123-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Степової сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Красна, буд. 7, с. Степове, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67451, код ЄДРПОУ 04517187),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 29.10.2015 р. № 128-рп/к розпочатий розгляд справи № 123-08/2015 відносно Степової сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Красна, буд. 7, с. Степове, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67451, код ЄДРПОУ 04517187) 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 Степової сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Красна, буд. 7, с. Степове, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67451, код ЄДРПОУ 04517187) (далі – Степова СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Степова 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, Степова 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 Степової СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/1851 від 24.06.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Степова СР листом № 497/02-11 від 16.07.2015 р. (вих. № 05-08/2337 від 20.07.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Степовою СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Степовою СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Степової СР та договорами оренди укладеними з суб'єктами господарювання встановлені різні відсоткові ставки від нормативно-грошової оцінки в межах однієї групи цільового призначення використання земельних ділянок, а саме:

Степовою СР було надано земельну ділянку комунальної власності комерційного призначення (АЗС) ФОП Тіщенко А.М. в оренду та рішенням сільської ради № 230-VI від 21.02.2013 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Степовою СР було надано земельну ділянку комунальної власності комерційного призначення (роздрібна торгівля, АЗС) ТОВ «ВІТ» в оренду та рішенням сільської ради № 245-VI від 27.03.2013 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **3,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Степовою СР було надано земельну ділянку комунальної власності комерційного призначення (роздрібна торгівля) ФОП Алексеєнко Ю.В. в оренду та рішенням сільської ради № 525-VI від 12.03.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** 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.

У відповідь на вимогу Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про надання інформації № 08-07/1851 від 24.06.2015 р. Степова СР листом № 497/02-11 від 16.07.2015 р. (вх. № 05-08/2337 від 20.07.2015 р.) надала Рішення сільської ради № 512-VI від 26.01.2015 р., яким визначено розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності залежно від функціонального використання відповідних земель. Вказаним рішенням передбачено можливість встановлення суб'єктам господарювання орендної плати за земельні ділянки комунальної власності для комерційного використання у розмірі від 3 % до 12 % від нормативно грошової оцінки землі, що дає можливість Степовій СР встановлювати різні розміри ставок орендної плати за землю в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України за результатами проведеного дослідження наданою Степовою СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що Степова СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності комерційного призначення окремим суб'єктам господарювання встановлює орендну плату у розмірі 4 % від нормативної грошової оцінки, що ставить їх у несприятливе становище порівняно з конкурентом, якому встановлена орендна плата у розмірі 3,5 % від нормативної грошової оцінки.

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.

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 Степової 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.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/3547 від 04.11.2015 р. на адресу Степової СР було надіслано попередні висновки № 119-ПВ від 03.11.2015 р., які було отримано Степовою СР 07.11.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703182950.

У відповідь на попередні висновки за № 365/02-11 від 15.04.2016 р. (за вх. № 05-08/1245 від 19.04.2016 р.) Степовою СР, було надано рішення № 15-VII від 08.12.2015 р., яким для ТОВ «ВІТ» змінено орендну плату за земельну ділянку комунальної власності комерційного призначення (роздрібна торгівля, АЗС) з 3,5 % до 4 % від нормативно грошової оцінки.

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 Степової сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Красна, буд. 7, с. Степове, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67451, код ЄДРПОУ 04517187) 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.

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

