



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

26.04.2016 р.

м. Одеса

№ 25-р/к

Справа № 131-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 131-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Кучурганської сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Леніна, 109/5, с. Кучурган, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67450, код ЄДРПОУ 04380407),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 10.11.2015 р. № 136-рп/к розпочатий розгляд справи № 131-08/2015 відносно Кучурганської сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Леніна, 109/5, с. Кучурган, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67450, код ЄДРПОУ 04380407) 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 Кучурганської сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Леніна, 109/5, с. Кучурган, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67450, код ЄДРПОУ 04380407) (далі – Кучурганська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Кучурганська 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, Кучурганська 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 Кучурганської СР вимоги про надання інформації за вих. № 08-07/1851 від 24.06.2015 р. та за вих. № 08-07/3356 від 20.10.2015 р. У відповідь на зазначені вимоги Кучурганська СР листами № 818/02-07 від 30.07.2015 р. (вх. № 05-08/2586 від 03.08.2015 р.) та № 1089/02-07 від 30.10.2015 р. (вх. № 05-08/3511 від 04.11.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Кучурганською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Кучурганською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Кучурганської 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 (комерційне призначення, здійснення торгівлі), а саме:

06.10.2014 р. між Кучурганською СР та ФОП Васютинською О.П. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) та прийнято рішення сільської ради № 345-V від 30.04.2009 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

10.02.2015 р. між Кучурганською СР та ФОП Кірвасом М.М. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для обслуговування та експлуатації торговельного павільйону) та прийнято рішення сільської ради № 481-VI від 27.01.2015 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

16.06.2014 р. між Кучурганською СР та ФОП Губенко Л.А. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для здійснення роздрібної торгівлі та комерційні послуги) та прийнято рішення сільської ради № 396-VI від 09.04.2014 р., яким

встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

08.03.2008 р. між Кучурганською СР та ФОП Цюпою І.В. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для здійснення роздрібно торгівлі та комерційні послуги) та прийнято рішення сільської ради № 55-XXIV від 25.12.2002 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

10.12.2014 р. між Кучурганською СР та ФОП Мосьпан Є.Д. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для здійснення роздрібно торгівлі та комерційні послуги) та прийнято рішення сільської ради № 393-VI від 09.04.2014 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

16.01.2014 р. між Кучурганською СР та ФОП Завадовим Є.Д. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для будівництва та обслуговування інших будівель торгівлі) та прийнято рішення сільської ради № 350-VI від 25.12.2013 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

07.08.2012 р. між Кучурганською СР та ФОП Доносіян М.М. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) та прийнято рішення сільської ради № 207-VI від 28.01.2015 р та № 345-V від 25.08.2010 р., якими встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

15.05.2015 р. між Кучурганською СР та ФОП Івановою Л.Ю. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для обслуговування та експлуатації магазину «Хозмаг») та прийнято рішення сільської ради № 512-VI від 15.06.2010 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **3 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

07.07.2014 р. між Кучурганською СР та ФОП Добрячко В.Л. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (для будівництва та обслуговування інших будівель торгівлі) та прийнято рішення сільської ради № 381-VI від 09.04.2014 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

11.11.2011 р. між Кучурганською СР та ТОВ «ВІТЛА-ПВС». укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (інша комерційна діяльність) та прийнято рішення сільської ради № 95-VI від 18.08.2011 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі.

09.09.2013 р. між Кучурганською СР та ПАТ «Укрнафта» укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності (підприємства іншої промисловості) та прийнято рішення сільської ради № 242-VI від 16.11.2012 р., яким встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі.

Таким чином, під час укладення договорів оренди Кучурганською СР з різними суб'єктами господарювання встановлено різні відсоткові ставки від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового призначення використання вказаних земель.

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 № 08-07/1851 від 24.06.2015 р. Кучурганська СР листом № 818/02-07 від 30.07.2015 р. (вх. № 05-08/2586 від 03.08.2015 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.

Дії Кучурганської 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. № 08-03/3712 від 13.11.2015 р. на адресу Кучурганської СР було надіслано попередні висновки № 128-ПВ від 12.11.2015 р., які було отримано Кучурганською СР 19.11.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703186890.

У відповідь на попередні висновки по справі № 131-08/2015 Кучурганська СР листом № 44/02-07 від 29.01.2016 р. (вх. 05-08/0249 від 03.02.2016 р.) надала інформацію відносно тих суб'єктів господарювання, яким були встановлені різні відсоткові ставки орендної плати за землю комунальної власності в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок.

Також, Кучурганська СР повідомила, що при встановленні орендної плати за користування землею підприємцями, які здійснюють одного роду вид діяльності, депутати намагаються максимально вирівняти розмір оренди в розрахунку за один квадратний метр, щоб не створювати несприятливих чи дискримінаційних умов діяльності порівняно з конкурентами.

Однак, Кучурганською СР не було надано доказів застосування єдиного підходу до визначення розмірів орендної плати за землі комунальної власності.

Таким чином, обставини викладені у попередніх висновках по справі № 131-08/2015 Кучурганською СР не спростовано.

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 Кучурганської сільської ради Роздільнянського району Одеської області (вул. Леніна, 109/5, с. Кучурган, Роздільнянський р-н, Одеська обл., 67450, код ЄДРПОУ 04380407) 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. Кучурганській сільській раді Роздільнянського району Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотириохмісячний 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.

Кучурганській сільській раді Роздільнянського 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

