



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

05.07.2016 р.

м. Одеса

№46-р/к

Справа № 13-08/2016

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 13-08/2016 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Іванівської селищної ради Одеської області (вул. Леніна, буд. 93, корп. А, смт Іванівка, Іванівський р-н, Одеська обл., 67204, код ЄДРПОУ 04378379),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 23.02.2016 р. № 14-рп/к розпочатий розгляд справи № 13-08/2016 відносно Іванівської селищної ради Одеської області (вул. Леніна, буд. 93, корп. А, смт Іванівка, Іванівський р-н, Одеська обл., 67204, код ЄДРПОУ 04378379) (далі – Іванівська СР, Відповідач) 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 Іванівської СР, 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 Іванівської СР Код КВЕД 84.11 - Державне управління загального характеру.

Відповідно до статті 10 Закону Іванівська 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, Іванівська 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 № 08-07/701 від 18.03.2015 р. Іванівською СР листом № 02-15/136 від 06.04.2015 р. (вх. 05-08/1050 від 14.04.2015 р.) було надано інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Іванівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Іванівською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Іванівської 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:

- договорами за користування земельними ділянками житлової та громадської забудови (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) встановлено річну орендну плату для фізичних осіб-підприємців, в таких розмірах:

в залежності від площі земельної ділянки, **5 % або 6%** від нормативно грошової оцінки землі для ФОП Самойленко І.А., ФОП Козик С.М., ФОП Дучко Н.В., ФОП Фаєр П.П., ФОП Короткова С.М., ФОП Слюсаренко Л.А., ФОП Бобровницький Ю.А., ФОП Лицевич В.Я., ФОП Магрицька Л.Л., ФОП Сентюрин Л.І., ФОП Лиса-Коритова Л.Ю. ФОП Гапчук С.В., ФОП Степовий Є.В., ФОП Чурбанов Є.О, ФОП Єсян К.Ш., ФОП Кулеченко В.Я., ФОП Безік А.В., ФОП Воскобойник М.М., ФОП Ільницька Т.Л., ФОП Приліпухов О.В., ФОП Почтар О.Г., ФОП Удовенко М.М., ФОП Діанов В.В., ФОП Желязкова Л.А., ФОП Чубінський М.Г., ФОП Синявський В.С., ФОП Калашник В.І.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Арсенкіна Т.М. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у

розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Златов М.Г. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Гедулян Ю.Ю. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Степова Н.Я. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Ліференко О.О. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Кіран В.О. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Кіран В.І. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Себов Д.С. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Іванівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) ФОП Гончаренко В.І. в оренду та рішенням селищної ради № 711-VI від 05.02.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **10 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.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України за результатами проведеного дослідження наданої Іванівською СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що Іванівська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) одним суб'єктам господарювання встановлює орендну плату у розмірі 10 % від нормативної грошової оцінки, що ставить їх у несприятливе становище порівняно з конкурентами, яким встановлена орендна плата у розмірі 5% або 6% 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.

У відповідь на вимогу Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про надання інформації № 08-07/701 від 18.03.2015р. Іванівською СР листом № 02-15/136 від 06.04.2015 р. (вх. 05-08/1050 від 14.04.2015 р.) було надано копію рішення сесії Іванівської СР №653-VI від 16.12.2014 р.(далі – Рішення), яким затверджено порядок визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки на 2015 р. Вказаним рішенням було встановлено розмір ставки орендної плати на земельні ділянки для ведення підприємницької діяльності, роздрібною торгівлі та комерційних послуг площею до 0.01 га включно, у розмірі 6 відсотків за 1 кв. м. від нормативної грошової оцінки та на земельні ділянки площею понад 0.01 га 5 відсотків за 1 кв. м. від нормативної грошової оцінки. При цьому не передбачено встановлення орендної ставки у розмірі 10% від нормативної грошової оцінки для даних категорій земельних ділянок.

Таким чином, встановлення орендної ставки у розмірі 10% не відповідає положенням Рішення.

Невідповідність розміру орендної плати за користування земельною ділянкою 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.

Таким чином, недодержання Іванівською СР положень Рішення, шляхом застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення, може мати негативний вплив на конкуренцію та спотворювати її.

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 Іванівської 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, з порушенням вимог Рішення, 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. № 08-03/0597 від 24.02.2016 р. на адресу Іванівської СР було надіслано розпорядження № 14-рп/к від 23.02.2016 р., яке було отримано Іванівською СР 03.03.2016 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 67200 0202033 0.

У відповідь на розпорядження, Іванівська СР надала копію рішення №682–VI від 16 січня 2015 року про встановлення ставки орендної плати за земельну ділянку, надану фізичним особам-підприємцям для розміщення будівлі Будинку побуту. Проте зазначені у супровідному листі фізичні особи-підприємці, згідно таблиці 1 «Інформація про договори оренди земельних ділянок комунальної власності Іванівської селищної ради Іванівського району Одеської області, які діють станом на 25.03.2015 року», використовують земельні ділянки за іншим цільовим призначенням, а саме, як ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, отже надана інформація не спростовує обставин викладених у справі.

Відповіді на попередні висновки, надіслані Іванівській СР надано не було.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 12, 14, 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», абз. 4 ч. 1 ст. 36 Закону України «Про захист економічної конкуренції», п. 11 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, п. 21 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції України, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.94 р. №5 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.94 р. за №90/299 (із змінами), адміністративна колегія територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Іванівської селищної ради Іванівського району Одеської області (вул. Леніна, буд. 93, корп. А, смт Іванівка, Іванівський р-н, Одеська обл., 67204, код ЄДРПОУ 04378379) щодо недодержання Іванівською СР положень Рішення, шляхом застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, 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. Іванівській селищній раді Іванівського району Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотирьохмісячний 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. Іванівській селищній раді Іванівського 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:

Головний спеціаліст
Юридичного відділу

С.О. Вірт

Узгоджено:

Члени колегії:

М.Ю. Юревська

В.В. Масін

Секретар колегії

Н.П. Дротенко