



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

05.07.2016 р.

м. Одеса

№47-р/к

Справа № 11-08/2016

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 11-08/2016 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Фрунзівської селищної ради Фрунзівського району Одеської області (вул. Комсомольська, буд. 59, смт Фрунзівка, Фрунзівський р-н, Одеська обл., 66700, код ЄДРПОУ 04378882),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 18.02.2016 р. № 12-рп/к розпочатий розгляд справи № 11-08/2016 відносно Фрунзівської селищної ради Фрунзівського району Одеської області (вул. Комсомольська, буд. 59, смт Фрунзівка, Фрунзівський р-н, Одеська обл., 66700, код ЄДРПОУ 04378882) 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 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 Фрунзівської селищної ради Одеської області (вул. Комсомольська, буд. 59, смт Фрунзівка, Фрунзівський р-н, Одеська обл., 66700, код ЄДРПОУ 04378882) (далі – Фрунзівська 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 Фрунзівської СР Код КВЕД 84.11 - Державне управління загального характеру.

Відповідно до статті 10 Закону Фрунзівська 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, Фрунзівська 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. Фрунзівською 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 Фрунзівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Фрунзівською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішеннями Фрунзівської 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 (комерційного використання) встановлено річну орендну плату для фізичних осіб-підприємців, в таких розмірах:

7 % від нормативно грошової оцінки землі для ФОП Багнюк М.І., ФОП Бондар С.С., ФОП Блащук Л.І., ФОП Безштанковська Л.В., ФОП Бородай О.В., ФОП Бондарчук О.О., ФОП Возіян Л.А., ФОП Вакаренко Г.О., ФОП Гойхман С.Є., ФОП Завада О.Г., ФОП Івченко В.В., ФОП Кожухар Л.П., ФОП Колеснікова С.О., ФОП Колпаков В.В., ФОП Колпакова Л.Б., ФОП Курманенко О.А., ФОП Кукулевський Ю.Г., ФОП Ковальчук С.А., ФОП Лозан В.П., ФОП Матових О.Є., ФОП Перехрестова О.В., ФОП Павловський О.А., ФОП Паламарчук П.Л., ФОП Посохова І.О., Приходченко І.О., Пророк Л.В., ФОП Поздняков В.В., ФОП Усатенко В.Д.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Аджалов Б.Я. в оренду та рішенням селищної ради № 863-VI від 25.01.2014 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **6 відсотків** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Драгомарецький в оренду та рішенням селищної ради № 1215-VI від 30.01.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Джафаров Р.С. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Мокрянський М.В. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Мартинюк О.М. в оренду та рішенням селищної ради № 464-VI від 28.12.2012 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **6 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Паровенко Л.І. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Романова О.М. в оренду та рішенням селищної ради № 1215- VI від 30.015.2015 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Сапун С.Ф. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Таранціца С.В. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Федченко С.А. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 відсотка** від нормативно грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

Фрунзівською СР було надано земельну ділянку комунальної власності (комерційного використання) ФОП Чернопіщук С.С. в оренду та рішенням селищної ради № 175-VI від 30.12.2011 р. встановлювалась орендна плата у розмірі **4,5 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.

Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України за результатами проведеного дослідження наданої Фрунзівською СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що Фрунзівська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності (комерційного використання) суб'єктам господарювання встановлює орендну плату у розмірі, який варіюється в діапазоні від 4.5 до 7 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 № 08-07/1833 від 22.06.2015р. Фрунзівською СР листом № 02-09/84 від 15.07.2015 р. (вх. 05-08/239 від 20.07.2015 р.) було надано копію рішення сесії Фрунзівської СР №464-VI від 28.12.2012 р., яким затверджено порядок визначення розмірів і справляння орендної плати за земельні ділянки на території Фрунзівської СР, проте вказаним рішенням встановлено лише мінімальні розміри орендної плати, що свідчить про можливість встановлювати різні відсоткові ставки та застосовувати різні підходи при встановленні розмірів орендної плати за земельні ділянки комунальної власності одного цільового призначення. Таким чином, Відповідачем не було надано доказів, які б підтверджували застосування єдиного підходу при визначенні розмірів орендної плати.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/0598 від 24.02.2016 р. на адресу Фрунзівської СР було надіслано попередні висновки № 15-ПВ по справі № 11-08/2016 від 23.02.2016 р., які було отримано Фрунзівською СР 01.03.2016 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 66700 0048757 8.

Відповідь на попередні висновки було надано Фрунзівською СР, проте надана інформація не спростовує обставин викладених у справі. Та не доводить застосування

єдиного підходу при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення.

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 Фрунзівської 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.

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 Фрунзівської селищної ради Фрунзівського району Одеської області (вул. Комсомольська, буд. 59, смт Фрунзівка, Фрунзівський р-н, Одеська обл., 66700, код ЄДРПОУ 04378882) 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. Фрунзівській селищній раді , Фрунзівського району Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 цього подання 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

Внесено:

Головний спеціаліст
Юридичного відділу

С.О. Вірт

Узгоджено:

Члени колегії:

М.Ю. Юревська

В.В.Масін

Секретар колегії

Н.П. Дротенко