



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**  
**ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РІШЕННЯ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

05.07.2016 р.

м. Одеса

№ 49-р/к

**Справа № 135-08/2015**

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 135-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Великофонтанської сільської ради Котовського району Одеської області (с. Великий Фонтан, Котовський р-н, Одеська обл., 66323, код ЄДРПОУ 04379781),

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 17.11.2015 р. № 140-рп/к розпочатий розгляд справи № 135-08/2015 відносно Великофонтанської сільської ради Котовського району Одеської області (с. Великий Фонтан, Котовський р-н, Одеська обл., 66323, код ЄДРПОУ 04379781) 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 Великофонтанської сільської ради Котовського району Одеської області (с. Великий Фонтан, Котовський р-н, Одеська обл., 66323, код ЄДРПОУ 04379781) (далі – Великофонтанська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Великофонтанська 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, Великофонтанська 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 Великофонтанської СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/1780 від 19.06.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Великофонтанська СР листом за № 157 від 16.07.2015 р. (вих. 05-08/2384 від 20.07.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Великофонтанською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Великофонтанською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішенням Великофонтанської СР та договорами оренди укладеними з 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:

13.07.2012 р. між Великофонтанською СР та ФОП Гінкул В.В. укладено договір про оренду земельної ділянки комунальної власності для розміщення обслуговування будівель магазину, яким встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно-грошової оцінки землі.

23.01.2015 р. Великофонтанською СР прийнято рішення № 493-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для розміщення обслуговування будівель магазину ФОП Терпяк Ю.Р. в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **4 відсотка** від нормативно-грошової оцінки землі, про що укладений відповідний договір.

23.01.2015 р. Великофонтанською СР прийнято рішення № 493-VI про надання земельної ділянки комунальної власності для розміщення обслуговування будівель магазину СТ «Мрія» в оренду та відповідним рішенням встановлювалась орендна плата у розмірі **3 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, наданою Великофонтанською СР інформації щодо укладених договорів оренди, встановило, що Великофонтанська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності (для розміщення обслуговування будівель магазину) окремим суб'єктам господарювання встановлює орендну плату у розмірі 4 % від нормативної грошової оцінки землі, що ставить їх у несприятливе становище порівняно з конкурентом, якому встановлена орендна плата у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки землі.

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 № 08-07/1780 від 19.06.2015 р. Великофонтанська СР листом № 157 від 16.07.2015 р. (вх. 05-08/2384 від 20.07.2015 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 Великофонтанської 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. № 08-03/3785 від 23.11.2015 р. на адресу Великофонтанської СР було надіслано попередні висновки № 131-ПВ від 19.11.2015 р., які було отримано Великофонтанською СР 27.11.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703214029.

У відповідь на попередні висновки по справі № 135-08/2015, Великофонтанська СР листом № 142 від 11.05.2016 р. (за вх. № 05-08/1443 від 16.05.2016 р.) надала рішення № 30-VII від 21.12.2015 р. «Про дозвіл на продовження договорів оренди земель», яким СТ «Мрія» було встановлено орендну плату, за земельну ділянку комунальної власності для розміщення обслуговування будівель магазину, у розмірі 4 % від нормативно грошової оцінки землі.

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 Великофонтанської сільської ради Котовського району Одеської області (с. Великий Фонтан, Котовський р-н, Одеська обл., 66323, код ЄДРПОУ 04379781) 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

**Внесено:**

Головний спеціаліст  
Юридичного відділу

А.В. Черватюк

**Узгоджено:**

**Члени колегії:**

В.В. Масін

М.Ю. Юревська

Секретар колегії

Н.П. Дротенко