



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

05.07.2016 р.

м. Одеса

№ 50-р/к

Справа № 139-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 139-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Бородінської селищної ради Тарутинського району Одеської області (вул. Леніна, 132, смт. Бородіно, Тарутинський р-н, Одеська обл., 68540, код ЄДРПОУ 04379203),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 24.11.2015 р. № 144-рп/к розпочатий розгляд справи № 139-08/2015 відносно Бородінської селищної ради Тарутинського району Одеської області (вул. Леніна, 132, смт. Бородіно, Тарутинський р-н, Одеська обл., 68540, код ЄДРПОУ 04379203) 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 Бородінської селищної ради Тарутинського району Одеської області (вул. Леніна, 132, смт. Бородіно, Тарутинський р-н, Одеська обл., 68540, код ЄДРПОУ 04379203) (далі – Бородінська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Бородінська 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, Бородінська 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 Бородінської СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/2015 від 08.07.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Бородінська СР листом № 186 від 09.07.2015 р. (вх. 05-08/2569 від 31.07.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Бородінською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Бородінською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що 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 комерційного використання, а саме:

02.01.2015 р. між Бородінською СР та Споживчим товариством «Тарутинське РСТ» укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину, відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 340 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 255,67 грн. м.кв., та орендна плата – 3477,11 грн. (що становить **4 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Груєвою В.В. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 41,43 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 381,59 грн. м.кв., та орендна плата – 790,45 грн. (що становить **5 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Папуровою С.В. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 27 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 244,55 грн. м.кв., та орендна плата – 792,36 грн. (що становить **12 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Голданом В.М. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для здійснення підприємницької діяльності та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 267 м.кв, нормативно грошова

оцінка земельної ділянки – 381,59 грн. м.кв., та орендна плата – 4584,75 грн. (що становить **4,5 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Мілевою І.Л. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для здійснення підприємницької діяльності та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 48 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 271,11 грн. м.кв., та орендна плата – 650,68 грн. (що становить **5 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Первелі Г.І. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 22 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 239,83 грн. м.кв., та орендна плата – 396,35 грн. (що становить **7,5 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Окішор Л.С. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 341,3 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 381,59 грн. м.кв., та орендна плата – 3907,05 грн. (що становить **3 %** від нормативно грошової оцінки землі).

02.01.2015 р. між Бородінською СР та ФОП Язажи М.Ф. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину та відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 20 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 351,06 грн. м.кв., та орендна плата – 386,16 грн. (що становить **5,5 %** від нормативно грошової оцінки землі).

Таким чином, договорами оренди укладеними Бородівською СР із суб'єктами господарювання встановлено різні відсоткові ставки від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового призначення 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 № 08-07/2015 від 08.07.2015 р. Бородінська СР листом № 186 від 09.07.2015 р. (вх. 05-08/2569 від 31.07.2015 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 Бородінської 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. № 08-03/3929 від 02.12.2015 р. на адресу Бородінської СР було надіслано попередні висновки № 138-ПВ від 01.12.2015 р., які було отримано Бородінською СР 09.12.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703196870.

Відповіді щодо визнання порушення або зауважень до попередніх висновків від Бородінської СР не надходило.

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

zareestrovanih v Ministertvi yustitsii Ukraini 06.05.1994 r. za № 90/299 (iz zminami), administrativna kolegiya teritorial'nogo viddilennya Antimonopol'nogo komitetu Ukraini

ПОСТАНОВИЛА:

1. Voznati dii Borodins'koi selishchnoi radi Tarutinskogo rayonu Odess'koi oblasti (vul. Lenina, 132, smt. Borodino, Tarutinskii r-n, Odess'ka obl., 68540, kod EDRPOU 04379203) shodo viznachennya ta vstanovlennya riznikh vidсоткових ставок vid normativnoi groshovoi otsinki zemel'noi dilianki u yakosti orendnoi plati za korystuvannya zemel'nimi diliankami komunal'noi vlasnosti, v mezhah odniei grupi цiльового vikoristannya zemel'них dilianok, za umovi vidсутності єдиногo підходу при viznachenni rozmiriv orendnoi plati, porushennям zakonodavstva pro захист економiчної конкуренцiї, передбаченим пунктом 3 статтi 50 Закону України «Про захист економiчної конкуренцiї», яке квалiфiкується за абзацом 8 частини другої статтi 15 цього ж Закону у виглядi антиконкурентних dii органу мiсцевого самоврядування, внаслідок яких окремих суб'єктам господарювання або групам суб'єктiв господарювання створюються несприятливі умови дiяльностi порiвно з конкурентами.

2. Borodins'kii selishchnii radi Tarutinskogo rayonu Odess'koi oblasti pripiniti porushennya zakonodavstva pro захист економiчної конкуренцiї передбаченогo п. 1 резолютивної частини цього рiшення у чотирьохмiсячний строк, шляхом затвердження єдиногo підходу (порядку) до viznachennya rozmiriv orendnoi plati за землi komunal'noi vlasnosti.

Vidповiдно до п.2 ст. 56 Закону України «Про захист економiчної конкуренцiї» та ст.22 Закону України «Про Antimonopol'ний комiтет України», Рiшення органiв Antimonopol'ного комiтету України є обов'язковими для виконання у визначенi ними строки.

Borodins'kii selishchnii radi Tarutinskogo rayonu Odess'koi oblasti povidomiti Odess'ke oblasne teritorial'ne viddilennya AMK Ukraini pro виконання вказаногo Рiшення у п'ятиденний строк з моменту настання дати його виконання.

Zgidno z ч.1 ст. 60 Закону України «Про захист економiчної конкуренцiї» рiшення може бути оскаржено до господарського суду у двомiсячний строк з дня його одержання.

Голова колегiї

Ю.І. Кравець

Внесено:

Головний спеціаліст
Юридичного відділу

А.В. Черватюк

Узгоджено:

Члени колегії:

М.Ю. Юревська

В.В.Масін

Секретар колегії

Н.П. Дротенко