



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

05.07.2016 р.

м. Одеса

№ 51-р/к

Справа № 143-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 143-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Приморської сільської ради Кілійського району Одеської області (вул. Леніна, 13 А, с. Приморське, Кілійський р-н, Одеська обл., 68350, код ЄДРПОУ 04379522),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 01.12.2015 р. № 148-рп/к розпочатий розгляд справи № 143-08/2015 відносно Приморської сільської ради Кілійського району Одеської області (вул. Леніна, 13 А, с. Приморське, Кілійський р-н, Одеська обл., 68350, код ЄДРПОУ 04379522) за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

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 Приморської сільської ради Кілійського району Одеської області (вул. Леніна, 13 А, с. Приморське, Кілійський р-н, Одеська обл., 68350, код ЄДРПОУ 04379522) (далі – Приморська СР, Відповідач), Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Приморська 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, Приморська 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 Приморської СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/1699 від 12.06.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Приморська СР листом № 02-11/524 від 02.07.2015 р. (вх. 05-08/2188 від 09.07.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Приморською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

Порядок визначення розмірів орендної плати при наданні Приморською СР земельних ділянок комунальної власності в оренду встановлено рішенням Приморської СР № 238-VI-XII від 27.04.2012 р. «Про встановлення розміру орендної плати за землі сільської ради, які надаються юридичним та фізичним особам в довгострокове користування» (далі – Рішення).

Розміри відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки встановлені Додатком до Рішення (який виконано у табличній формі). Згідно вказаного Додатку розміри відсоткових ставок встановлюються відповідно до категорії земель та за функцією використання.

За результатами проведеного аналізу наданої Приморською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено **невідповідність розмірів орендної плати за землю вищевказаному рішенню сільської ради** та встановлення різних відсоткових ставок від нормативно-грошової оцінки в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок у якості орендної плати для здійснення комерційної діяльності, а саме:

24.03.2006 р. між Приморською СР та ФОП Маковецьким О.І. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для розміщення, експлуатації та обслуговування кафе «Роднічок», додатковою угодою від 26.06.2015 р. та Рішенням визначено орендну плату у розмірі **3 %** від нормативної грошової оцінки землі.

13.10.2006 р. між Приморською СР та ФОП Гавриловою Н.П. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для розміщення, експлуатації та обслуговування кафе «Онiкс», додатковою угодою від 26.06.2015 р. та Рішенням визначено орендну плату у розмірі **3 %** від нормативної грошової оцінки землі.

08.08.2012 р. між Приморською СР та ФОП Радіоновим І.О. та ФОП Тодоровою І.І. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для розміщення,

експлуатації та обслуговування кафе «Чайка», додатковою угодою від 08.08.2012 р. та Рішенням визначено орендну плату у розмірі **3 %** від нормативної грошової оцінки землі.

06.04.2007 р. між Приморською СР та ФОП Андрєєвим І.О. укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для розміщення, експлуатації та обслуговування кафе «Аркадія», додатковою угодою від 30.12.2014 р. визначено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки землі.

Однак, згідно Рішення та Додатку до нього, розмір річної орендної плати за користування земельними ділянками віднесених, згідно функціонального використання, до категорії «Землі комерційного використання» становить **3 %** від нормативної грошової оцінки землі.

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 Приморською СР інформації щодо укладених договорів оренди встановило, що Приморська СР при наданні в оренду земельних ділянок комунальної власності для розміщення, експлуатації та обслуговування кафе одному суб'єкту господарювання встановлює орендну плату у розмірі 4 % від нормативної грошової оцінки, що ставить його у несприятливе становище порівняно з конкурентами, яким орендна плата встановлена у розмірі 3 % 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.

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, застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення може мати негативний вплив на конкуренцію.

Відповідно до частини першої 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.

Дії Приморської СР щодо визначення та встановлення розмірів 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, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/3959 від 04.12.2015 р. на адресу Приморської СР було надіслано попередні висновки № 141-ПВ від 03.12.2015 р., які було отримано Приморською СР 12.12.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703198325.

Відповіді щодо визнання порушення або зауважень до попередніх висновків від Приморської 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 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 Приморської сільської ради Кілійського району Одеської області (вул. Леніна, 13 А, с. Приморське, Кілійський р-н, Одеська обл., 68350, код ЄДРПОУ 04379522) щодо визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, з порушенням вимог Рішення, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

2. Приморській сільській раді Кілійського 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.

Приморській сільській раді Кілійського 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

А.В. Черватюк

Узгоджено:

Члени колегії:

М.Ю. Юревська

В.В. Масін

Секретар колегії

Н.П. Дротенко