



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

**РІШЕННЯ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

05.07.2016 р.

м. Одеса

№ 52-р/к

**Справа № 140-08/2015**

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 140-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Дмитрівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Енгельса, 49 Б, с. Дмитрівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68110, код ЄДРПОУ 04378818),

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 24.11.2015 р. № 145-рп/к розпочатий розгляд справи № 140-08/2015 відносно Дмитрівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Енгельса, 49 Б, с. Дмитрівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68110, код ЄДРПОУ 04378818) 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 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 Дмитрівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Енгельса, 49 Б, с. Дмитрівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68110, код ЄДРПОУ 04378818) (далі – Дмитрівська СР, Відповідач), Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Дмитрівська 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, Дмитрівська 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 Дмитрівської СР вимогу про надання інформації за вих. № 08-07/2023 від 06.07.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Дмитрівська СР листом № 323 від 05.08.2015 р. (вх. 05-08/2676 від 10.08.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Дмитрівською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

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

Порядок визначення розмірів орендної плати при наданні Дмитрівською СР земельних ділянок комунальної власності в оренду встановлено рішенням Дмитрівської СР № 409 від 08.12.2014 р. «Про встановлення ставки орендної плати на земельні ділянки під об'єктами підприємницької діяльності, розташованими на території Дмитрівської СР» (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 за функцією використання у відсотках від нормативної грошової оцінки земель.

**Більшість розмірів орендної плати за землю не відповідають вищевказаному рішенню сільської ради 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:**

01.01.2015 р. між Дмитрівською СР та Дмитрівським ССТ укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину, відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 310 м.кв, нормативно грошова оцінка земельної ділянки – 192,51 грн. м.кв., та орендна плата – 2608,83 грн. (що становить **4,4 %** від нормативно грошової оцінки землі);

01.01.2015 р. між Дмитрівською СР та Дмитрівським ССТ укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності для обслуговування магазину, відповідно до якого: розмір земельної ділянки становить 1740 м.кв, нормативно грошова оцінка



якого: розмір нормативно грошової оцінки земельної ділянки – 207,01 грн. м.кв., грошова оцінка земельної ділянки – 3904,55 грн. та орендна плата – 341,37 грн. (що становить **8,7 %** від нормативно 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 роздрібної торгівлі та комерційних послуг» становить **7 %** від нормативно грошової оцінки землі.

Крім того, за результатами проведеного аналізу наданої Дмитрівською СР інформації (листом за вих. № 323 від 05.08.2015р.) щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності, а також щодо розмірів орендної плати за вказаними договорами Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що за іншими договорами оренди земельних ділянок (крім вищезазначених договорів) розміри орендної плати відповідають розмірам встановлених Рішенням.

Таким чином, недодержання Дмитрівською 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.

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.

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 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 Дмитрівської 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. № 08-03/3927 від 02.12.2015 р. на адресу Дмитрівської СР було надіслано попередні висновки № 137-ПВ від 01.12.2015 р., які було отримано Дмитрівською СР 10.12.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 6510703196896.

У відповідь на попередні висновки по справі № 140-08/2015, Дмитрівська СР листом № 526 від 11.12.2015 року (вих. № 05-08/4024 від 21.12.2015 р.) повідомила, що згідно рішення Дмитрівської СР за № 409 встановлено ставку орендної плати за землі під об'єктами роздрібною торгівлі та комерційних послуг розташованих на території сільської ради у розмірі 7 % від грошової оцінки (по клопотанню для Дмитрівського ССТ встановлено 3,5 %), що на думку Дмитрівської СР не суперечить закону.

Однак, підтверджуючих документів щодо припинення вищевказаного порушення від Дмитрівської СР до Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України 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 Дмитрівської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Енгельса, 49 Б, с. Дмитрівка, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68110, код ЄДРПОУ 04378818) 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. Дмитрівській сільській раді Татарбунарського 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.

Дмитрівській сільській раді Татарбунарського 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:**

В.В. Масін

М.Ю. Юревська

Секретар колегії

Н.П. Дротенко