



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

11.08.2016 р.

м. Одеса

№ 62 -р/к

Справа 37-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №37-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Красноокнянської селищної ради Красноокнянський району Одеської області (вул. Першотравнева, будинок 31, с.м.т. Красні Окни, Красноокнянський р-н Одеська обл., 67900, код ЄДРПОУ 04379924)

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 21.05.2015 р. № 39-рп/к розпочатий розгляд справи №37-08/2015 відносно Красноокнянської селищної ради Красноокнянський району Одеської області (вул. Першотравнева, будинок 31, с.м.т. Красні Окни, Красноокнянський р-н Одеська обл., 67900, код ЄДРПОУ 04379924) 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 Красноокнянської селищної ради Красноокнянський району Одеської області (вул. Першотравнева, будинок 31, с.м.т. Красні Окни, Красноокнянський р-н Одеська обл., 67900, код ЄДРПОУ 04379924) (далі – Красноокнянська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при

передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

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

Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Приморська сільська рада 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, Красноокнянська СР надає суб'єктам господарювання в оренду земе 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.льні ділянки комунальної власності.

Листом № 63 від 10.04.2015 р. (вх. № 05-08/1140 від 20.04.2015 р.) Красноокнянська СР було надано інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності, які є чинними на сьогоднішній день, укладених між Красноокнянською СР та суб'єктами господарювання, а також щодо розмірів орендної плати за вказаними договорами.

За результатами проведеного аналізу наданої Красноокнянською СР інформації та документів Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України встановлено:

02.03.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 609-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ПАТ «Київстар» на підставі якого укладено договір від 13.03.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **12 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

11.07.2007 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 183-V про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ЗАТ «Український мобільний зв'язок» на підставі якого укладено договір від 13.10.2007 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **12 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) НАСК «Оранта» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **10 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської

забудови) МПП «ІСТОК» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **6 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ПАТ «Райфайзен Банк Аваль» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **6 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

11.07.2013 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 414-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ПП «Автошкола» на підставі якого укладено договір від 01.07.2013 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **5 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

29.12.2004 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 181-IV про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ВАТ «Укртелеком» на підставі якого укладено договір від 31.03.2005 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **5 відсотків** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ПП «Рембуддеталь» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **4 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ТОВ «Шахта Довженка» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **4 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

17.10.2014 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 558-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ТОВ «ТЕКА» на підставі якого укладено договір від 03.11.2014 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **4 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

18.12.2014 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 579-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) МПП «ІСТОК» на підставі якого укладено договір від 02.03.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **3 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

29.01.2015 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 597-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) СТОВ «Марія» на підставі якого укладено договір від 02.01.2015 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **3 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

08.08.2014 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 428-VI про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ПП «СТУ» на підставі якого укладено договір від 30.03.2013 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **3 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

10.11.2009 р. Красноокнянською селищною радою прийнято рішення № 614-V про надання земельної ділянки комунальної власності в оренду (землі житлової та громадської забудови) ТОВ «ТІНДРЕСС ДЕБЕТЕКС» на підставі якого укладено договір від 01.09.2010 р., в якому визначено орендну плату у розмірі **3 відсотки** від нормативної грошової оцінки землі.

Таким чином, Рішеннями та договорами Красноокнянської СР були встановлені різні відсоткові ставки від нормативної грошової оцінки в рамках одного цільового призначення використання 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.

Селищною радою не було надано інформації та документів які б підтверджували наявність єдиного підходу при визначенні орендної плати за землі комунальної власності.

Встановлення різних відсоткових ставок за умови відсутності єдиного підходу визначення таких ставок 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.

Дії Красноокнянської селищної ради Красноокнянського району Одеської області 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 за вих. №08-03/2070 від 08.07.15 р. на адресу Красноокнянської СР було

надіслано попередні висновки №52-ПВ від 07.07.15 р. по справі №37-08/2015, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення №6510703089283.

У відповідь на попередні висновки Красноокнянська СР листом №165 від 05.08.15 надала Положення про оренду земельних ділянок на території населених пунктів Красноокнянської селищної ради та порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки затвердженого Рішенням селищної ради від 25 січня 2012р. №207-VI. (далі – Положення). Згідно цього Положення річний розмір орендної плати за земельні ділянки комерційного використання, встановлюються :

Обслуговування кіоску, павільйону, магазину, кафе, офісу, аптеки, палатних лікувальних закладів, платних навчальних закладів - **до 12 %** від грошової оцінки;

Обслуговування літнього майданчика з розміщенням морозильної камери, бочки, лотка - **до 12 %** від грошової оцінки;

Таким чином, за вказаними групами земельних ділянок визначено лише максимальні розміри відсоткових ставок, 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.

Розміщення АЗС - 10 % від грошової оцінки;

Розміщення СТО, майданчика для миття автомашин - 8 % від грошової оцінки;

Обслуговування ангарів, складів - 7 % від грошової оцінки;

Обслуговування об'єктів побуту (поширення та ремонту одягу, взуття, хімчистка, пральні, лазні, ремонт годинників) – 3 % від грошової оцінки;

Розміщення автостоянки - 3 % від грошової оцінки;

За земельні ділянки, зайняті під об'єктами, діяльністю яких є реалізація (продаж) друкованих видань -3 % від грошової оцінки.

Крім того, вказаним листом Красноокнянською СР було надано інформацію щодо розмірів орендної плати за користування земельними ділянками та цільового призначення земельних ділянок. За проведеним аналізом наданої інформації було встановлено:

Красноокнянською СР було надано в оренду земельні ділянки для будівництва і обслуговування базової станції мобільного зв'язку - ПАТ «Київстар», ЗАТ «Український мобільний зв'язок», ТОВ «ТЕКА», ПП «СТУ». При цьому, ПАТ «Київстар» та ЗАТ «Український мобільний зв'язок» було встановлено орендну плату у розмірі **12%** , ПП «СТУ» **3 %** , ТОВ «ТЕКА» **4 %** від нормативної грошової оцінки землі. Для експлуатації та обслуговування не житлових будівель і споруд – ТОВ «Шахта Довжанка», ПП «Рембуддель», МПП «ІСТОК». ТОВ «Шахта Довжанка», ПП «Рембуддель» » встановлено орендну плату у розмірі **4 %** , МПП «ІСТОК» у розмірі **6 %** від нормативної грошової оцінки землі.

Таким чином, Красноокнянською СР застосується різний підхід при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення.

Крім того, Красноокнянською СР було надано перелік суб'єктів господарювання, яким надаються у оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель і споруд - МПП «ІСТОК»; для будівництва і обслуговування будівель ПП «Автошкола» - ПП «Автошкола; для експлуатації та обслуговування об'єктів електрозв'язку - ВАТ «Укртелеком»; для експлуатації та обслуговування колишнього готелю - СТОВ «Мрія»; для експлуатації та обслуговування ковбасний цех - СТОВ «МРІЯ». Проте, Положенням Красноокнянської СР не передбачено порядку встановлення розмірів орендної плати за вказані категорії цільового призначення земельних ділянок.

Виходячи з вищевикладеного,, надані пояснення не спростовують обставини, які були викладені у попередніх висновках №52-ПВ по справі №37-08/2015 та свідчать про

застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення.

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 Красноокнянської селищної ради Красноокнянський району Одеської області (вул. Першотравнева, будинок 31, с.м.т. Красні Окни, Красноокнянський р-н Одеська обл., 67900, код ЄДРПОУ 04379924) у вигляді визначення та встановлення різних відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, у якості орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності порушенням 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.

2. Красноокнянській селищній раді Красноокнянського 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.

Красноокнянській селищній раді Красноокнянського 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 відділення

Ю.І. Кравець

Головний спеціаліст Юридичного відділу

В. В.Попова

Узгоджено:

Члени колегії:

І.І. Клабукова

О.В. Кузнєцова

В. В.Масін

Секретар колегії:

Н.П. Дротенко