



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

11.08.2016 р.

м. Одеса

№ 63 -р/к

Справа 144-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 144-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Приморської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Перемоги, буд. 64А с. Приморське, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68142, код ЄДРПОУ 04378830)

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 01.12.2015 р. № 149-рп/к розпочатий розгляд справи №144-08/2015 відносно Приморської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Перемоги, буд. 64А с. Приморське, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68142, код ЄДРПОУ 04378830) 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 Приморської сільської ради Татарбунарського району Одеської області (вул. Перемоги, буд. 64А с. Приморське, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68142, код ЄДРПОУ 04378830) (далі – Приморська СР, Відповідач) під час встановлення розмірів орендної плати при передачі земельних ділянок комунальної власності в оренду, законодавству про захист економічної конкуренції.

Вид діяльності Приморської 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, 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 № 08-07/2023 від 06.07.2015 р. У відповідь на вказану вимогу Приморська СР листом № 02-11/168 від 03.08.2015 р. (вх. 05-08/2721 від 14.08.2015 р.) надала інформацію щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Приморською СР та суб'єктами господарювання (юридичні особи та фізичні особи-підприємці).

За результатами проведеного аналізу наданої Приморською СР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що рішенням Приморської СР та договорами оренди укладеними із 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 **для розміщення, будівництва та обслуговування, та експлуатації баз відпочинку** встановлено наступні розміри орендної плати:

- **3 % (три)** відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду за договорами укладеними з суб'єктами господарювання такими як: ФОП Кабак Є.І. б/в «Здоров'є», ФОП Євпраксіїна Т. О. б/в «Вишневе», ФОП Мельніченко Л. П. б/в «Роксолана», ФОП Алексеева Є.Г. б/в «Приморське», ФОП Нейчев В. В. б/в «Золоті піски», ФОП Станченко О. В. б/в «Камелот», ФОП Таукчі І. Н. б/в «Алібей», ПАТ «Укртелеком» б/в «Телеком», СВК «Борисівський» б/в «Урожай», ТОВ «Глибоке» б/в «Урожай», Татарбунарська «Райспоживспілка» б/в «Кооператор», ТОВ «Агродар» б/в «Аіст»;
- **5 % (п'ять)** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду за договорами укладеними з суб'єктами господарювання такими як: ФОП Чмутенко В. І. б/в «Елеватор», ФОП Карайванська Г. Ф. б/в «Чайка», ФОП Юрова Н. М. б/в «Політ», ФОП Колосова Є. С. б/в «Бригантіна», ФОП Рябчик А. В. б/в «Голубі Далі», ФОП Каражов М. Д. б/в

«Плай», ФОП Ніколаєва Т. А. б/в «Рубін», ПП «Агросвіт» б/в «Прибій», ТОВ «Науково-втрубничий комерційний і консалтинговий центр «Укрбізнес» б/в «Полісянка-1», ТОВ «Техноленд» б/в «Мрія», СГВК «Дружба» б/в «Камчія», ПП «Либідь» б/в «Білорусь»;

- **6 % (шість)** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки наданої в оренду за договорами укладеними з суб'єктами господарювання такими як: ОД УДППЗ «Укрпошта» б/в «Связіст», ПАТ «Південьзахідшляхбуд» б/в «Дорожник», Прикарпатське УБР ВАТ «Укрнафта» б/в «Карпати», ПАТ «Тракт» б/в «Морський берег», ПАТ «Гребінківський машинобудівний завод» б/в «Кристалл», СФГ «Вікторія» б/в «Вікторія».

Крім того, Рішенням Приморської сільської ради № 393-VI від 05.12.2013 р. «Про встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки» та рішенням «Про внесення змін до рішення № 393-VI від 05.12.2013 р.» від 24.12.2013 р. № 408-VI (далі - Рішення) передбачений розмір орендної плати за землі комунальної власності та встановлено:

Для земельних ділянок, наданих в оренду для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів торгівлі:

- на території рекреаційної зони с. Приморського – 10 відсотків нормативної грошової оцінки,

- для інших – 5 відсотків нормативної грошової оцінки;

Для земельних ділянок, наданих в оренду для розміщення, будівництва та обслуговування, та експлуатації баз відпочинку:

- «Кристал» ПАТ ГМЗ, «Кооператор» Татарбунарської райспоживспілки, «Дорожник» ВАТ «Південьзахідшляхбуд», «Морські зорі» ВАТ «Тракт», «Урожай» СВАТ «Україна», «Связіст» ДППЗ «Укрпошта», «Каскад» ВО «Київприлад», «Карпвти» ВАТ «Укрнафта», «Урожай» ТОВ «Глибоке», «Урожай» СВК «Борисівський», «Едем» ФОП Вакарчук І. М., «Едем» ФОП Куліш І. М. – 6 відсотків нормативної грошової оцінки;

- для інших – 3 відсотки нормативної грошової оцінки;

Для інших земельних ділянок, наданих в оренду – 3 відсотки нормативної грошової оцінки.

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 згідно Рішення для земельних ділянок, наданих в оренду для розміщення, будівництва та обслуговування, та експлуатації баз відпочинку, для одних суб'єктів господарювання встановлюється 6 %, 5 % від нормативної грошової оцінки, а для інших 3 %. При цьому, згідно Рішень, для земельних ділянок, наданих в оренду для розміщення, будівництва та обслуговування, та експлуатації баз відпочинку не передбачено встановлення 5 відсотків від нормативної грошової оцінки.

Вказане свідчить про застосування різного підходу при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності.

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.

У відповідь на вимогу Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про надання інформації № 08-07/2023 від 06.07.2015р. Приморською СР листом № 02-11/168 від 03.08.2015 р. (вх. 05-08/2721 від 14.08.2015 р.) не надало документів які б підтверджували застосування єдиного підходу визначення розміру орендної плати при наданні земельних ділянок комунальної власності в оренду.

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 Приморської СР 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, 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. №08-03/0454 від 12.02.16 р. на адресу Приморської СР було надіслано попередні висновки №10-ПВ від 09.02.16 р. по справі №144-08,2015, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення №6510703248101.

Приморська СР листом №02-11/59 від 18.03.16 р. надала відповідь на попередні висновки №10-ПВ адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення АМКУ по справі №144-08/2015, де вказала що сільською радою був

розроблений план з підготовки проектів регуляторних актів. Відповідно до зазначеного плану питання про встановлення на території Приморської СР розміру орендної плати за землю буде переглянуте повторним відстеженням в другому кварталі 2017 року. Однак, сільською радою не було надано доказів щодо встановлення єдиного підходу при встановленні розмірів орендної плати за земельні ділянки. Надані пояснення не спростовують обставини, які були викладені у попередніх висновках №10-ПВ по справі №144-08/2015.

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 Татарбунарського району Одеської області (вул. Перемоги, буд. 64А с. Приморське, Татарбунарський р-н, Одеська обл., 68142, код ЄДРПОУ 04378830) 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. Приморській сільській ради 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.

Приморській сільській ради 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 відділення

Ю.І. Кравець

Головний спеціаліст Юридичного відділу

В. В. Попова

Узгоджено:

Члени колегії:

О.В. Кузнєцова

І. І. Клабукова

В. В. Масін

Секретар колегії:

Н. П. Дротенко