



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

20 грудня 2017 р.

№44-ріш

Справа №2-26.215/71-2016

**Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції**

Адміністративна колегія Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №2-26.215/71-2016 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції Вітовською районною радою,

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення, територіальне відділення) від 01.11.2016 №77-р розпочато розгляд справи №2-26.215/71-2016 про порушення **Вітовською районною радою** законодавства про захист економічної конкуренції у зв'язку з наявністю в її діях ознак порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме: антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції.

За результатами збирання та аналізу доказів у справі №2-26.215/71-2016 Відділенням встановлено наступне.

Відповідно до приписів частини другої статті 5 Конституції України народ здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та місцевого самоврядування.

Згідно частини першої статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі - Закон) місцеве самоврядування в Україні - це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста - самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Вітовська районна рада (54050, м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 306, код ЄДРПОУ 24787097), враховуючи положення частини першої статті 10 Закону, – це орган місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

Статтею 16 Закону визначено, що органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.

Згідно положень частини 5 статті 16 Закону, від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Частиною першою статті 140 Конституції України встановлено, що місцеве самоврядування є правом територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання в сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Виходячи з цих положень у системному зв'язку з положеннями статті 6 Конституції України про те, що державна влада в Україні здійснюється на засадах поділу її на законодавчу, виконавчу і судову, Конституційний Суд України у своєму Рішенні від 26 березня 2002 року визначив політико-правову природу органів місцевого самоврядування, які не є органами державної влади, а є представницькими органами, через які здійснюється право територіальної громади самостійно вирішувати не будь-які питання суспільного життя, а питання саме місцевого значення, тобто такі, які пов'язані передусім з життєдіяльністю територіальних громад і перелік яких визначено у Конституції і законах України (пункти 4, 5 мотивувальної частини Рішення від 26 березня 2002 року №6-рп/2002 у справі про охорону трудових прав депутатів місцевих рад).

Згідно зі статтею 43 Закону України «Про місцеве самоврядування», до повноважень районних рад належить вирішення за дорученням відповідних сільських, селищних, міської рад питань про продаж, передачу в оренду, концесію або під заставу об'єктів комунальної власності, які забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають в управлінні районних, обласних рад, а також придбання таких об'єктів у встановленому законом порядку.

Відповідно до положень частини 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, **здавати їх в оренду**, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Дане положення відображається також в Рішенні Вітовської районної ради від 06 січня 2005 року №6 «Про майно спільної власності територіальних громад сіл та селищ Жовтневого району» (чинне станом на теперішній час 2017р.). Зокрема абзацом другим пункту 1 даного Рішення затверджено: передати районній державній адміністрації право вирішення питань щодо управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ Жовтневого району **за виключенням повноваження по розпорядженню – передачі в оренду** та відчуженню (приватизації).

Від так, виходячи з вищенаведеного, Вітовська районна рада є розпорядником майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Вітовського району, зокрема майна Вітовської центральної районної лікарні.

Відповідно до положень статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької діяльності.

Статтею 9 вищевказаного Закону визначено порядок укладення договору оренди.

Так, фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють відповідному орендодавцеві заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком. Орендодавець, після розгляду та погодження відповідними органами умов договору оренди (за потребою), розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

Відповідно до статті 12 даного Закону, договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Стаття 26 даного Закону однією із умов припинення договору оренди визначає закінчення строку, на який його було укладено.

Згідно статті 27, у разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

В той же час, пунктом 3 статті 17 даного Закону встановлено, що після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

Відтак, дане положення уточнює, за яких саме обставин орендар може скористатися переважним правом, а саме: за наявності інших рівних умов, що свідчить про обов'язкову участь такого орендаря в конкурсі разом з іншими претендентами, однак при певній перевазі. Тобто, поняття переважного права орендаря означає надання йому переваги орендодавцем у разі наявності пропозицій інших суб'єктів господарювання, що містять умови, рівні з умовами особи, що наділена переважним правом.

Пунктом 6 частини 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що порядок проведення конкурсу визначається: Кабінетом Міністрів України – для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, визначеними Верховною Радою Автономної республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

На виконання пункту 6 частини 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» Рішенням Вітовської районної ради від 24.06.2011 р. № 20 було затверджене Положення про оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ Жовтневого району Миколаївської області (надалі – Положення).

Пунктом 1 Положення, визначено, зокрема, наступне:

„1.1. Право на оренду майна спільної власності територіальної громади набувається відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Цивільного та Господарського кодексів України, інших нормативно - правових актів з питань оренди та цього Положення.

1.2. Положення єднає в себе цілісну систему взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання майна спільної власності територіальної громади шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам з метою задоволення як їхніх прав та інтересів, так і прав та інтересів територіальної громади.

1.3. Передача в оренду комунального майна здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та цим Положенням.

Пунктом 2.6 Положення встановлено наступне:

Об'єкти комунального майна можуть надаватися в оренду без оголошення про намір передати майно в оренду та проведення конкурсу для :

- бюджетних установ;

- музеїв, підприємств і громадських організацій у сфері культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок та їх членів під творчі майстерні);
- громадських організацій ветеранів;
- громадських організацій інвалідів;
- центрів професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрів ранньої соціальної реабілітації дітей-інвалідів, а також підприємств та організацій громадських організацій інвалідів, яким визначена доцільність надання державної допомоги;
- Пенсійного фонду України та його органам;
- державним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження;
- вітчизняних видавництв та підприємств книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);
- релігійних організацій для забезпечення проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній;
- комунальних підприємств, заснованих районною радою;
- якщо протягом 10 робочих днів після розміщення орендодавцем в друкованих засобах масової інформації та веб-сайтах оголошення про намір передати майно в оренду отримана лише одна заява на оренду відповідного майна;
- неприбуткових громадських організацій, політичних партій;
- організацій та суб'єктів підприємницької діяльності, які проводять навчання дітей та юнацтва в сфері освіти, культури, спорту;
- передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна;
- передачі в суборенду (за поданням орендаря);
- передача в оренду на короткий строк (не більше 5 днів та без права продовження строку дії договору оренди);
- погодинної оренди.

Проаналізувавши дану норму, Відділення дійшло висновку, що у випадках, не визначених пунктом 2.6. Положення, передача комунального майна в оренду здійснюється виключно на підставі результатів конкурсу на право оренди комунального майна.

Відповідно до пункту 6.3. Положення, метою конкурсу на право оренди є встановлення прозорих і належним чином врегульованих процедур передачі комунального майна в оренду, економічно виправданих та обґрунтованих розмірів орендної плати та збільшення доходів від оренди майна, а також створення сприятливих умов для розвитку суб'єктів господарювання.

Так, Положенням встановлено наступний порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна:

3.1. Розгляд питань про надання в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ району здійснюється за ініціативою осіб, які відповідно до цього Положення можуть бути орендарями та орендодавцями.

6.5. Передача майна в орендне користування здійснюється на конкурсних засадах за ініціативою уповноваженого органу або за наявності заяв від фізичних чи юридичних осіб, крім випадків, передбачених пунктом 2.6. цього Положення, про що приймається відповідне розпорядження або наказ Орендодавця.

5.1. Рішення про надання в оренду об'єктів нерухомого майна приймається виключно на сесії районної ради відповідно до діючого законодавства.

5.5. Орендодавець протягом 15 днів після прийняття рішення про оренду розміщує в друкованих засобах масової інформації та на веб-сайті (за наявністю) оголошення про намір передати майно в оренду.

5.6. Особи, які бажають отримати в оренду комунальне майно, протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення подають заяву до орендодавця.

6.9.1. У разі надходження двох або більше заяв про оренду відповідного майна, Орендодавець у 10 - денний строк після останнього дня прийняття заяв забезпечує публікацію оголошення про конкурс.

6.9.4. Умови проведення конкурсу публікуються на офіційному сайті районної ради.

5.9. Заяви з пропозиціями щодо оренди комунального майна реєструються районною радою.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв орендодавець своїм розпорядженням ухвалює рішення про результати вивчення попиту на об'єкти оренди.

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником.

У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди майна відповідно до розділу 6 даного Порядку.

6.2. Порядок поширюється на такі об'єкти оренди: цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) та нерухоме майно – будівлі, споруди, приміщення, та інше окреме індивідуально визначене майно, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ Жовтневого району.

6.4. Надання в оренду комунального майна за конкурсом полягає у його передачі у розпорядження і користування тим суб'єктам підприємницької діяльності, які запропонували кращі умови забезпечення вирішення пріоритетних економічних і соціальних напрямків розвитку району, подальшої експлуатації об'єктів оренди, за рівних умов, найвищу плату за оренду майна.

6.8.2. Завдання конкурсу на право оренди комунального майна визначаються виходячи з таких інтересів територіальної громади, як отримання найвищого розміру орендної плати, забезпечення утримання майна в належному стані (тобто виключення можливості його погіршення), а також отримання інших соціально-економічних вигод, запропонованих учасниками конкурсу.

6.11.1. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

6.11.4. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої орендної плати за перший/базовий місяць оренди.

7.1. Договір оренди комунального майна укладається на підставі:

- протоколу про результати конкурсу, підписаного та затвердженого у порядку, встановленому цим Положенням;
- розпорядження Орендодавця щодо передачі в оренду майна без проведення конкурсу згідно з чинним законодавством та цим Положенням;
- наказу комунальних підприємств, організацій та установ про надання в оренду індивідуально визначеного майна.

7.10. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяця до закінчення терміну дії договору. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосагнення домовленості щодо умов договору переважне право орендаря на укладення договору припиняється.

8.3. Договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем;
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Проаналізувавши дані норми, Відділення дійшло висновку, що положення, яким передбачено, що умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін (пункт 7.10) , визначає необхідність, у разі закінчення терміну дії договору оренди, укладення саме нового договору оренди, а не укладання додаткових угод про продовження строку дії вже укладеного договору. В той же час, укладенню нового договору оренди, передує порядок визначення переможця на право оренди комунального майна, шляхом проведення конкурсу, визначений вищенаведеними нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Положення про оренду майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ Вітовського району Миколаївської області.

До Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надійшла заява ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*¹ від 02.08.2016 року (вх.№80-07/45 ЕК-2016 від 02.08.2016) щодо дій Вітовської районної ради Миколаївської області (далі – Рада), які мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції. Зокрема, *«(інформація з обмеженим доступом)»*² у своїй заяві повідомляє, що Вітовська районна рада надала в оренду ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*³ частину нежитлого приміщення за адресою: м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 336 (що є комунальною власністю) без проведення належного конкурсу на право оренди комунального майна. Також, в даній заяві, ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*⁴ повідомила, що за вказаною адресою, ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*⁵ здійснює господарську діяльність з надання ритуальних послуг.

В ході розгляду заяви Відділенням було проведено ряд процесуальних дій, спрямованих на повне, всебічне та об'єктивне з'ясування обставин, викладених у заяві ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*⁶ та, зокрема, встановлено, що ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*⁷ є єдиним суб'єктом господарювання, що здійснює господарську діяльність з надання ритуальних послуг на території Вітовської центральної районної лікарні. Крім того, Відділенням встановлено наступне.

Договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12, укладено між Вітовською районною радою та ФОП *«(інформація з обмеженим доступом)»*⁸ 01 квітня 2006р.

Предметом даного Договору є оренда частини нежитлого приміщення загальною площею 51,15 кв.м., за адресою: пр. Жовтневий, 336, в приміщенні патологоанатомічного корпусу Жовтневої центральної районної лікарні. Договір вступає в силу з моменту підписання його Сторонами і діє з „01” квітня 2006 року до „01” квітня 2007 року включно. Після закінчення строку дії договору його дія припиняється. Орендар, що належним чином виконував зобов'язання за цим Договором, має переважне право перед іншими особами на переукладання договору на новий строк.

¹ Інформація з обмеженим доступом;

² Інформація з обмеженим доступом;

³ Інформація з обмеженим доступом;

⁴ Інформація з обмеженим доступом;

⁵ Інформація з обмеженим доступом;

⁶ Інформація з обмеженим доступом;

⁷ Інформація з обмеженим доступом;

⁸ Інформація з обмеженим доступом;

Проте, термін дії Договору систематично продовжувався шляхом укладення додаткових угод до Договору. Так, між Вітовською районною радою та ФОП «(інформація з обмеженим доступом)»⁹ було укладено :

- Додаткову угоду від „01” квітня 2007 року до договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від „01” квітня 2006 року, якою термін дії договору був подовжений до „01” квітня 2010 року включно.
- Додаткову угоду від „01” квітня 2010 року до договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від „01” квітня 2006 року, якою термін дії договору був подовжений до „01” березня 2013 року включно.
- Додаткову угоду від „01” березня 2013 року до договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від „01” квітня 2006 року, якою термін дії договору був подовжений до „28” лютого 2016 року включно.
- Додаткову угоду від „29” лютого 2016 року до договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від „01” квітня 2006 року, якою термін дії договору був подовжений до „27” лютого 2019 року включно.

Листом від 25.10.2016 №656-03-14 Вітовська районна рада, на виконання вимоги Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 29 вересня 2016 року №2-292/51-1410, повідомляє, що (далі мовою оригіналу) *«При передачі в оренду у 2006 році нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ Вітовського району – приміщень у будівлі патологоанатомічного відділення Вітовської центральної районної лікарні, розташованої за адресою : місто Миколаїв, проспект Богоявленський, 336, конкурс серед суб'єктів господарської діяльності не проводився. Нерухоме майно було передано в оренду з дотриманням вимог частини 3 статті 9 Закону України „ Про оренду державного та комунального майна» із змінами згідно із законом №1905-IV (1905-15) від 29.06.2004р., частини 7 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» із змінами згідно із законом №688-XIV(685-14) від 20.05.1999р. (відсутні заяви від бюджетних установ, відсутні заяви від двох та більше фізичних або юридичних осіб).»*

Однак з цього приводу Відділення вважає за необхідне зазначити, що згідно вимог чинного законодавства, в момент закінчення строку чинності договору, а саме 01 квітня 2007 року, об'єкт оренди мав бути переданий орендарем орендодавцю. Бажаючи отримати даний об'єкт в оренду на новий строк, ФОП «(інформація з обмеженим доступом)»¹⁰ мав звернутися до Вітовської (Жовтневої) районної ради з відповідною заявою. В той же час, Вітовська районна рада мала розглянути дану заяву, та оголосити в офіційних друкованих ЗМІ та на веб-сайтах про намір передачі даного об'єкта в оренду. Натомість, всупереч визначеному чинним законодавством порядку передачі комунального майна в оренду, між сторонами даного Договору укладались додаткові угоди, якими продовжувався термін дії Договору, без оголошення про проведення конкурсу в порядку, визначеному чинним законодавством.

Наведені обставини мали наслідком надання в оренду комунального майна без проведення конкурсу, чим було обмежено права суб'єктів господарювання, які діють на ринку надання ритуальних послуг, мають намір та можливість взяти участь у такому конкурсі, змагатися за право здійснення господарської діяльності на цьому ринку.

Такими діями Вітовської районної ради було порушене, зокрема, право «(інформація з обмеженим доступом)»¹¹ на змагання за право здійснення господарської діяльності на

⁹ Інформація з обмеженим доступом;

¹⁰ Інформація з обмеженим доступом;

¹¹ Інформація з обмеженим доступом;

ринку надання ритуальних послуг. Так, ФОП «(інформація з обмеженим доступом)»¹² 24 червня 2016 року звернулася до Вітовської районної ради із заявою про надання їй в оренду приміщення у будівлі патологоанатомічного корпусу майнового комплексу по проспекту Богоявленському, 336 під розміщення ритуального салону. У відповідь на дане звернення, листом Вітовської районної ради від 11.07.2016 № 421-03-37, їй було повідомлено наступне (далі мовою оригіналу): *«Від Жовтневої центральної районної лікарні, як балансоутримувача нерухомого майна, отримано офіційного листа з інформацією про відсутність у будівлі патологоанатомічного корпусу майнового комплексу по проспекту Богоявленському, 336, вільного приміщення, що може бути передане в оренду. Іншого нерухомого майна, що відповідає вимогам п.1 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», на території вищезазначеного майнового комплексу немає».*

Територіальним відділенням на адресу Вітовської районної ради було направлено вимогу про надання інформації від 29.09.2016 №2-292/54-1410. Зокрема, пунктом 3 даної вимоги було запропоновано надати пояснення щодо продовження терміну дії Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від 01.04.2006р. з фізичною особою-підприємцем «(інформація з обмеженим доступом)»¹³, без проведення конкурсу на право оренди комунального майна, визначеного вимогами чинного законодавства.

На виконання даної вимоги, Вітовська районна рада повідомила, зокрема, що термін дії договору оренди подовжувався на підставі частини 4 статті 284 Господарського кодексу України, частин 2 та 3 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Проаналізувавши вказані норми чинного законодавства, судову практику в аналогічних/подібних справах, Відділення не може погодитись з поясненнями Вітовської районної ради. Так, правові засади організаційних відносин, пов'язаних з передачею в оренду майна, яке, зокрема, перебуває в комунальній власності та майнових відносин між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, встановлені Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Статтею 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено:

«2. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

3. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі, якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.»

Вищий господарський суд України в Постанові від 17 жовтня 2013 року у справі №922/1139/13 дійшов висновку, що:

«Положення ч. 2 та ч. 3 ст. 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" щодо продовження договору оренди на той самий термін та переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий термін, мають різні правові підстави та наслідки: у першому випадку - мовчазною волею обох сторін договору його дія продовжується; у другому - з волевиявлення добросовісного орендаря укладається інший договір оренди на новий термін.»

¹² Інформація з обмеженим доступом;

¹³ Інформація з обмеженим доступом;

Істотними умовами господарського договору, відповідно до частини 3 статті 180 Господарського кодексу України, є предмет, ціна, та строк дії договору.

Отже, подовження терміну дії Договору відповідно до частини 2 статті 17 Закону є неможливим, оскільки між Вітовською районною радою та ФОП «*(інформація з обмеженим доступом)*»¹⁴ укладались додаткові угоди, якими змінювались істотні умови Договору, зокрема щодо ціни та строку дії договору.

Щодо подовження терміну дії Договору відповідно до частини 3 статті 17 Закону, слід зазначити наступне.

Вищий господарський суд України у справі №5015/1200/11 виніс Постанову, в якій визначено, що положення частини 3 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлює можливість для добросовісного орендаря реалізації переважного права на продовження договору оренди перед іншими претендентами на оренду цього ж майна і за інших рівних умов, а не автоматичного і беззаперечного продовження договору оренди. Також, суд зазначив, що переважне право орендаря може бути реалізоване виключно шляхом участі у призначеному орендодавцем конкурсі і тільки у тому випадку, якщо інші учасники конкурсу запропонують такі самі, як і орендар, умови, на яких вони бажають отримати це майно в оренду.

Господарський суд міста Севастополя в Рішенні від 06 квітня 2009 року у справі №20-7/247-12/202-5/045, також дійшов висновку, що переважне право на оренду може виникнути тільки при наявності наміру орендодавця передати майно третім особам.

Крім того, пунктом 9.3. Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району, укладеного між Вітовською районною радою та ФОП «*(інформація з обмеженим доступом)*»¹⁵, встановлено:

«9.3.Після закінчення строку дії цього Договору його дія припиняється. Орендар, що належним чином виконував зобов'язання за цим Договором, має переважне право перед іншими особами на переукладання договору на другий строк».

Загальною юридичною практикою визнано, що переукладення договору – це процес, який передбачає розірвання «старого» договору та укладення «нового», а продлонгація (продовження) – це продовження терміну дії договору.

Так, дії Вітовської районної ради, які полягають в укладенні додаткових угод, направлених на подовження строку, протягом якого діє договір, є його пролонгацією.

Проте, ані укладеним Договором, ані чинним законодавством не визначено можливості пролонгації договору оренди комунального майна шляхом укладення додаткових угод.

Відтак, порушуючи договірні умови та вимоги чинного законодавства, Вітовська районна рада уклала з ФОП «*(інформація з обмеженим доступом)*»¹⁶ додаткові угоди, чим одночасно сприяла продовженню протиправному користуванню комунальним майном.

Статтею 42 Конституції України встановлено наступне:

«Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція.»

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Антимонопольний комітет України є державним органом із спеціальним статусом, метою діяльності якого є забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності та у сфері державних закупівель.

¹⁴ Інформація з обмеженим доступом;

¹⁵ Інформація з обмеженим доступом;

¹⁶ Інформація з обмеженим доступом;

Статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено поняття економічної конкуренції:

«Економічна конкуренція (конкуренція) – змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.»

Відповідно до частини 2 статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції», суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно - господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Відтак, сприяння розвитку конкуренції, в розумінні вище визначеної норми є обов'язком органів місцевого самоврядування. Дії Вітовської районної ради, що полягають в недотриманні вимог чинного законодавства України щодо порядку передачі комунального майна в оренду, могли призвести до обмеження конкуренції на ринку надання ритуальних послуг в територіальних межах міста Миколаєва, а отже, є прямим порушенням даного обов'язку.

Конкуренція є ефективною, коли покупці і продавці мають можливість демонструвати незалежну конкурентну поведінку, обирати серед кількох джерел постачання (реалізації). За умов ефективної конкуренції, на ринку є конкурентний тиск для всіх його учасників, що забезпечує встановлення справжніх справедливих ринкових цін, які відображають рівновагу між пропозицією та попитом, тоді як у ситуаціях ринкового домінування – яке може бути спричинене різними факторами, зокрема обмеженням суб'єктам господарювання доступу до джерел постачання або до ринків збуту, або існування бар'єрів входу на ринок чи наданням окремим компаніям привілеїв з боку державного регулювання – лідер ринку може встановлювати ціни на рівні, який не міг би існувати за наявності ефективної конкуренції.

Заохочення конкуренції як вирішального фактора розвитку ринкової економіки є завданням державної конкурентної політики загалом. На виконання цього завдання, встановленого Законом, мають бути спрямовані дії та рішення всіх органів державної влади, органів місцевого самоврядування та всіх державних установ.

Забезпечення розвитку конкуренції на товарних ринках є важливим фактором підвищення ефективності функціонування таких ринків та економіки в цілому.

Ринок надання ритуальних послуг в територіальних межах міста Миколаєва є висококонкурентним. Значна кількість суб'єктів господарювання пропонують широкий асортимент предметів ритуальної належності та ритуальних послуг. Всі суб'єкти господарювання, що надають ритуальні послуги, є рівними в здійсненні господарської діяльності та знаходяться в однакових умовах ринкової економіки. Конкуренція між ними полягає в пропозиції нижчих цін, послуг високої якості та додаткових послуг.

Відповідно до частини 2 статті 25 Господарського кодексу України, органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

Своїми діями, які полягають в недотриманні умов порядку передачі комунального майна в оренду, Вітовська районна рада фактично надала переваги ФОП «*(інформація з обмеженим доступом)*»¹⁷, чим одночасно поставила ФОП «*(інформація з обмеженим доступом)*»¹⁸ в

¹⁷ Інформація з обмеженим доступом;

¹⁸ Інформація з обмеженим доступом;

привілейоване становище відносно конкурентів, що, в свою чергу, могло призвести до обмеження конкуренції на ринку надання ритуальних послуг в територіальних межах міста Миколаєва. Такі дії органу місцевого самоврядування є антиконкурентними в розумінні статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Згідно із частиною першою статті 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.

За приписами статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органами місцевого самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Отже, дії Вітовської районної ради, які полягають у передачі в оренду частини нежитлового приміщення, що знаходиться за адресою: м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 336, без дотримання порядку передачі комунального майна в оренду, встановленого вимогами чинного законодавства, є порушенням законодавства про захист конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме: **антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції.**

Листом територіального відділення від 08.12.2017 №1-292/51-1701 Вітовській районній раді було надіслано копію подання з попередніми висновками у справі №2-26.215/71-2016. Вітовською районною радою, на подання з попередніми висновками у справі жодних заперечень, пояснень тощо надано не було.

Під час розгляду Адміністративною колегією територіального відділення справи №2-26.215/71-2016, представник Вітовської районної ради повідомила, що пролонгація терміну дії Договору оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад Жовтневого району №1/12 від 01 квітня 2006р, укладеного між Вітовською районною радою та ФОП «*інформація з обмеженим доступом*»¹⁹, здійснювалась на підставі частини другої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно якої, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Жодних інших пояснень, заперечень, доказів до територіального відділення надано не було.

Що ж до викладених доводів Вітовської районної ради, то Відділення не може з ними погодитись з підстав, викладених в мотивувальній частині даного рішення.

Враховуючи наведене, керуючись статтею 14 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", статтею 48 Закону України "Про захист економічної конкуренції", пунктом 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 №32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за №291/5482, пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 №90/299, (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 №169-р), адміністративна

¹⁹ Інформація з обмеженим доступом;

колегія Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ВИРІШИЛА:

1. Визнати дії Вітовської районної ради (54050, м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 306, код ЄДРПОУ 24787097), які полягають у передачі в оренду частини нежитлого приміщення, що знаходиться за адресою: м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 336, в приміщенні патологоанатомічного корпусу, без дотримання умов порядку передачі комунального майна в оренду, встановленого вимогами чинного законодавства, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме:

- антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування, які могли призвести до обмеження конкуренції.

2. Зобов'язати Вітовську районну раду (54050, м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 306, код ЄДРПОУ 24787097) припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене у пункті 1 резолютивної частини цього рішення, шляхом проведення конкурсу на право оренди частини нежитлого приміщення, що знаходиться за адресою: м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 336, з дотриманням вимог порядку передачі комунального майна в оренду, визначеного чинним законодавством, протягом двох місяців з дня отримання даного рішення, повідомляючи територіальне відділення щодо кожного етапу виконання рішення у п'ятиденний термін після вчинення відповідних дій з наданням підтверджуючих документів.

Згідно частини першої статті 60 Закону України "Про захист економічної конкуренції" рішення адміністративної колегії Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України може бути оскаржено до господарського суду Миколаївської області у двомісячний строк з дня його одержання.

**Голова адміністративної колегії
Миколаївського обласного
територіального відділення
Антимонопольного комітету України**

В. Харченко