



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 02 червня 2017 року

м. Хмельницький

№ 34-р/к

справа №03-06/09-17

Про визнання вчинення
порушення законодавства про
захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – адміністративна колегія Відділення), розглянувши матеріали справи відносно Теофіпольської селищної ради (вул. Небесної Сотні, 34, смт. Теофіполь, 30600) (надалі – Теофіпольська СР) та подання з попередніми висновками у справі №03-06/09-17 від 22 травня 2017 року №16/55-п,

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 3 лютого 2017 року №9-рп/к розпочато розгляд справи №03-06/09-16 відносно Теофіпольської СР за дії, які полягають у встановленні різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки комунальної власності однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

У ході збору та аналізу доказів у справі встановлено наступне.

Хмельницьким обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) під час здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції та проведення дослідження товарного ринку оренди комунального майна та земель комунальної власності з метою виявлення порушень законодавства про захист економічної конкуренції встановлено наступне.

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" Теофіпольська СР та її виконавчий комітет в межах своєї компетенції самостійно вирішують питання місцевого значення, виходячи із інтересів громадян, які проживають на території смт. Теофіполь, та державних інтересів, проводить у життя рішення вищестоящих органів державної влади, забезпечує дотримання законності та правопорядку.

Виконавчий комітет Теофіпольської селищної ради утворений відповідно до Конституції України та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та в своїй діяльності керується Конституцією України та чинним законодавством України.

Теофіпольська СР та її виконавчий комітет є правомочними розглядати та вирішувати будь-які питання, віднесені законодавством до компетенції органів місцевого самоврядування, а також утворюваних ними органів.

Рішення ВК Теофіпольської СР, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території міста підприємствами, організаціями і

установами, кооперативними та іншими громадськими організаціями, їх органами, а також посадовими особами і громадянами.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України плата за землю справляється відповідно до закону.

Статтею 288.1 Податкового кодексу України передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності, є договір оренди земельної ділянки.

Форма типового договору оренди затверджена Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі» від 03.03.2004 №220, зі змінами. При цьому пункт 10 договору оренди землі передбачає, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Згідно із статтею 288 Податкового кодексу України (із змінами згідно із Законом України № 557-VIII від 30.06.2015) розмір орендної плати за земельну ділянку встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки,
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Відповідно до пункту 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 регулюють відносини у сфері господарювання та 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.

Листом від 28.02.2016 р. за №01-24/16-305 Відділенням направлено вимогу Теофіпольській селищній раді про надання необхідної інформації для проведення дослідження товарного ринку оренди комунального майна та земельних ділянок комунальної власності.

У відповідь на вищезазначену вимогу Теофіпольська селищна рада листом від 11.02.2016 р. за № 136 надала запитовану інформацію.

З метою виконання повноважень Теофіпольська селищна рада протягом 2014-2015 років надавала право на оплатне користування землями комунальної власності шляхом укладення договорів оренди.

Відділенням були проаналізовані розміри орендної плати від нормативно-грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності.

Так, при аналізі наданих матеріалів і документів, було встановлено, що затверджені розрахунки орендної плати за землю (за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки комунальної власності), наприклад для земель, відведених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (Код КВЦПЗ – 03.07) встановлені різні розміри орендної плати від величини нормативно-грошової оцінки земельної ділянки для суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність на ринку оптової та роздрібно торгівлі:

№ п/п	Назва суб'єкта господарювання та адреса земельної ділянки	Дата договору	Площа, га	форма власності земельної ділянки	% ставка орендної плати по договору	Цільове призначення
1.	ПП Бартюк Т.О. (вул. Кооперативна,	18.04.2014 р.	0,0152 га	комунальна	12	для будівництва та обслуговування

	17)					будівель торгівлі
2.	ФОП Головань Є.Ф (вул. Небесної сотні, 10а)	15.05.2014 р.	1,2116 га	комунальна	3	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
3.	ПП Бойчук Я.М (вул. Заводська, 19)	01.10.2014 р.	0,1460 га	комунальна	5	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
4.	ДП «Форум- Проект» (вул. Кооперативна)	20.08.2015 р.	0,3000 га	комунальна	3,5	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
5.	ПП Ткачук В.А. (вул. Заводська, 9в)	25.12.2015 р.	0,0238 га	комунальна	12	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Встановлення Теофіпольською СР різних розмірів орендної плати від нормативно-грошової оцінки земельних ділянок призначених для однакового цільового використання, ущемляє інтереси тих орендарів, які сплачують більшу орендну плату.

Внаслідок застосування Теофіпольською СР різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення деякі суб'єкти господарювання, які орендують такі земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати в період використання земельної ділянки.

Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист 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.

Виходячи з наведених законодавчих норм, виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог чинного законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися завдяки саме власним досягненням, 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, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції. В свою чергу, недотримання зазначених принципів призводить до спотворення конкуренції та, відповідно, до нездійснення органами влади заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснення яких є одним із заходів, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.

Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або

можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції є антиконкурентними діями органів влади.

Норми абзацу восьмого статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачають, що антиконкурентними діями органів влади, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Згідно частини третьої вказаної статті Закону вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Таким чином, Теофіпольська селищна рада встановлювала різні розміри орендної плати від нормативно-грошової оцінки земельних ділянок призначених для однакового цільового використання.

Відсутність єдиного порядку розрахунку та встановлення орендної плати за землю для суб'єктів господарювання призводить до спотворення конкуренції на ринках товарів (для прикладу: шляхом створення нерівних умов у змаганні між суб'єктами господарювання, яким, у межах відповідного ринку товару, можуть встановлюватись різні розміри орендної плати за землю).

Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись в рівних умовах.

Отже, ті суб'єкти господарювання, що діють на ринках будівництва та обслуговування будівель торгівлі і яким було встановлено орендну плату за використання земель у більшому розмірі, знаходяться у несприятливих умовах порівняно з конкурентами, для яких при здійсненні того ж виду діяльності встановлено орендну плату в меншому розмірі.

Листом №330 від 22.03.2017 року Теофіпольська СР повідомила, що орендна плата в рік на землі, надані для здійснення підприємницької діяльності залежить від грошової оцінки конкретної земельної ділянки, тому відповідно до рішення селищної ради від 29.04.2014 року №8-29/2014 встановлені різні розміри орендної плати.

Пунктом 2 вищезазначеного рішення встановлено орендну плату в рік за землі, надані для здійснення підприємницької діяльності, розмірі (%) від грошової оцінки конкретної земельної ділянки:

Площа земельної ділянки (га)	% грошової оцінки
до 0,05	12%, але не менше трикратного розміру земельного податку
0,05-0,10	8%, але не менше трикратного розміру земельного податку
0,10-0,25	5%, але не менше трикратного розміру земельного податку
0,25-0,50	3,5%, але не менше трикратного розміру земельного податку
більше 0,50	3%, але не менше трикратного розміру земельного податку

Отже, рівень (%) орендної плати залежить не від виду діяльності суб'єкта господарювання чи цільового використання земельної ділянки, а від площі орендованої земельної ділянки, що призводить до додаткових витрат суб'єктів господарювання, яким було встановлено орендну плату за використання земель у більшому розмірі порівняно з конкурентами, що були б неможливими за звичайних умов ведення господарської діяльності.

Відповідно до абзацу восьмого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнається дія, внаслідок якої окремими суб'єктами господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності в порівнянні з конкурентами.

Поняття дискримінаційні умови діяльності передбачає, що хоча умови господарювання можуть і не погіршуватися порівняно з тими, які учасник ринку мав до відповідної дії державного органу, однак, умови для розвитку стають гіршими ніж для інших учасників ринку.

Згідно з частиною третьою статті 15 вказаного закону, вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Таким чином, дії Теофіпольської СР щодо встановлення різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки комунальної власності однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Листом від 22.05.2017 року №01-24/16-1098 Відділенням було надіслано подання з попередніми висновками у справі №03-06/09-17 від 22.05.2017 р. №16/55-п.

Будь-яких заперечень чи зауважень до подання з попередніми висновками у справі №03-06/09-17 до Відділення не надходило.

Враховуючи вищевикладене, керуючись статтями 12, 12¹, 14, 17 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 23.02.01 р. №32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.01 року № 291/5482, (зі змінами), пунктом 33 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року за №5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами),

ВИРІШИЛА:

1. Визнати, дії Теофіпольської селищної ради (вул. Небесної Сотні, 34, смт. Теофіполь, 30600), які полягають у прийнятті рішення від 29.04.2014 року №8-29/2014 «Про встановлення орендної плати за землю», яким встановленні різні відсоткові ставки орендної плати на земельні ділянки комунальної власності однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Зобов'язати Теофіпольську селищну раду (вул. Небесної Сотні, 34, смт. Теофіполь, 30600) припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції зазначене у пункті 1 резолютивної частини цього рішення шляхом приведення рішення селищної ради від 29.04.2014 року №8-29/2014 та умов договорів, в частині встановлення розміру орендної плати для орендарів з рівнозначними умовами (однакове цільове призначення) до однакового рівня, про що повідомити територіальне відділення з наданням підтверджуючих документів в п'ятиденний строк з дня виконання цих дій.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України може бути оскаржене до Господарського суду **в двомісячний строк** з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії,
Голова відділення

В.Олуйко