



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

31 травня 2016 року

м. Тернопіль

№13 - р/к

Справа № 846-АД

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №846-АД про порушення законодавства про захист економічної конкуренції Підгаєцької міської ради (місцезнаходження: в. Бережанська, 8, м. Підгайці, Тернопільська обл., 48000, ідентифікаційний код 04058462) та подання від 17 травня 2016 року № 61 «Про попередні висновки по справі № 846-АД»

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 6 квітня 2016 року №07-рп/к розпочато розгляд справи №846-АД в зв'язку з наявністю в діях Підгаєцької міської ради, ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

За результатами проведення розслідування у справі № 846-АД та аналізу матеріалів і документів, отриманих на вимоги територіального відділення виявлено.

З метою здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції на ринку оренди комунальних об'єктів, які перебувають у комунальній власності територіальних громад району територіальним відділенням проводилось дослідження діяльності органів місцевого самоврядування на означеному ринку.

Відповідно до ст. 2 Закону України від 21.05.1997 року №280/97-ВР „Про місцеве самоврядування в Україні” із змінами та доповненнями (**надалі – Закон №280/97-ВР**) 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. Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Отже, **Підгаєцька міська рада** (надалі Міська рада) (місцезнаходження: в. Бережанська, 8, м. Підгайці, Тернопільська обл., 48000, ідентифікаційний код 04058462), згідно ст. 10 Закону №280/97-ВР, є органом місцевого самоврядування, який представляє спільні інтереси територіальної громади м. Підгайці, у межах, визначених Конституцією та законами України.

Основним видом діяльності є "Державне управління загального характеру" (КВЕД 84.11).

Відповідно до статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Стаття 29 Закону №280/97-ВР передбачає, що до повноважень виконавчих органів міських рад належить управління в межах, визначених радою, майном, що належить до комунальної власності відповідних територіальних громад.

Відповідно до частини 5 статті 60 Закону №280/97-ВР 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.

Організаційні відносини, пов'язані з передачею нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання такого майна, регулюються Законом України від 10.04.1992 року №2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» із змінами та доповненнями (**надалі – Закон №2269-ХІІ**).

Відповідно до частини 1 статті 2 Закону №2269-ХІІ орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Об'єктами оренди, зокрема, є нерухоме майно органів місцевого самоврядування, орендодавцями нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності – органи місцевого самоврядування.

Державну політику у сфері оренди здійснюють органи місцевого самоврядування - щодо майна, яке перебуває в комунальній власності (ст. 2 Закону №2269-ХІІ).

Правовідносини на ринку надання в оренду комунального майна регулюються органами місцевого самоврядування у порядку, визначеному законодавством та актами органів місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 7 Закону України від 12.07.2001 року №2658-ІІІ „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” із змінами та доповненнями (**надалі – Закон №2658-ІІІ**) проведення оцінки майна у випадках оренди майна, що є у комунальній власності, є **обов'язковим**.

Згідно з Методикою оцінки об'єктів оренди, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 року № 629 (**надалі – Методика оцінки об'єктів оренди**) у разі оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка.

Статтею 10 Закону №2658-ІІІ передбачено обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання, **визначеними на конкурсних засадах** у порядку, встановленому законодавством.

Міська рада при здачі в оренду комунального майна повинна здійснювати оцінку такого майна, при цьому визначати суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах.

Відповідно до статті 10 Закону №2269-ХІІ вартість орендованого майна належить до істотних умов договору оренди. Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди (ст. 11 Закону №2269-ХІІ).

Оцінка майна, відповідно до п. 2 Методики оцінки об'єктів оренди, обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

Керуючись вищенаведеним, оцінка об'єктів оренди проводиться з метою визначення вартості таких об'єктів для відображення її в договорі оренди та використання під час розрахунку орендної плати згідно з положенням (національними стандартами) оцінки майна та Методикою оцінки об'єктів оренди.

Для дослідження питань щодо проведення оцінки майна при здачі його в оренду та організації проведення конкурсу з визначення суб'єктів оціночної діяльності Міській раді надіслано вимогу в.о. голови територіального відділення від 10.11.2015 року №7/1816.

У відповіді, наданій листом від 24.11.2015 року №588 повідомлено, що Підгаєцька міська рада при здачі в оренду комунального майна керується Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду майна, що належить територіальній громаді міста Підгайці (**надалі – Методика про розрахунок плати**) затвердженою рішенням сесії Міської ради від 11.12.2013 №861, із змінами.

За повідомленням Міської ради від 24.11.2015 року №588 протягом 2014 року та 9 місяців 2015 року в орендне користування, де потребується незалежна оцінка, передано 5 об'єктів комунальної власності.

Разом з тим, аналізом матеріалів, наданих територіальному відділенню, встановлено і те, що Міською радою розроблено та прийнято Методика про розрахунок плати, в якій передбачається проведення незалежної оцінки орендованого майна, однак процедура конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності не регламентована і, як наслідок, такий конкурсний відбір Міською радою не проводиться.

Так, Міською радою листом від 24.11.2015 року №588 повідомлено, що *«Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності Міською радою не затверджувалося.»* (курсивом - мова оригіналу).

Слід зазначити, що за даними, викладеними на офіційному сайті Фонду державного майна України ([www.srfu.gov.ua](http://www.srfu.gov.ua)), на території Тернопільської області 151 суб'єкт господарювання отримав сертифікат суб'єкта оціночної діяльності та має право проводити незалежну оцінку вартості майна. Отже, ринок з проведення незалежної оцінки вартості об'єктів комунального майна є конкурентним.

Відповідно до статті 25 Закону № 2658-III органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватись вимог цього Закону в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечувати єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених цим Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання.

Таким чином, не розроблення та не затвердження Міською радою порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності суперечить вимогам законодавства, яке регулює питання визначення вартості майна та надання його в оренду, що може призвести до встановлення таких умов конкурсу та в свою чергу до обмеження конкуренції.

Відповідно до частини 2 статті 4 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Частиною першою статті 15 Закону України „Про захист економічної конкуренції” встановлено, що антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування 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 місцевого само-

врядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Підгаєцька міська рада листом від 26.04.2016 №205 надала пояснення по справі та зазначила, що конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності при передачі об'єктів комунального майна в оренду проводиться у відповідності до Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 29.08.2011 №1270 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 19.09.2011 №1096/19834 (надалі Положення 1270) після втрати його чинності, згідно Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 31.12.2015 №2075 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 15.01.2016 №60/28190 (надалі Положення 2075).

Положення 2075 встановлює процедуру конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності Фондом державного майна України та його регіональними відділеннями.

Крім того, Підгаєцькою міською радою листом від 26.04.2016 №205 зазначено, що жодним законодавчим актом не передбачено обов'язковості затвердження окремого Положення для здійснення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для кожного органу місцевого самоврядування.

Слід відмітити, що територіальним відділенням не вимагається, саме, затвердження Положення для здійснення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності, а розроблення та затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності.

Резюмуючи, слід зазначити, що відсутність даного порядку може призвести до встановлення різних умов (вимог) до суб'єктів оціночної діяльності та в свою чергу до обмеження конкуренції.

Докази зібрані під час розгляду справи вказують, що бездіяльність Підгаєцької міської ради щодо розроблення та затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, що можуть призвести до обмеження конкуренції.

Відповідно до пункту 26 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року №169-р) із змінами територіальним відділенням листом від 19.05.2016 № 7/577 направлено Підгаєцькій міській раді копію подання від 17.05.2016 № 61 «Про попередні висновки по справі № 846-АД» (надалі – подання).

На вказане подання Підгаєцька міська рада листом від 30.05.2016 №368 попросила надати їй чотиримісячний термін для розроблення та затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності міста.

На підставі матеріалів справи та зібраних доказів, керуючись статтями 7 та 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 лютого 2001 року за №32-р, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 (із змінами), пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції

ції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія територіального відділення

## **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати бездіяльність Підгаєцької міської ради (місцезнаходження: в. Бережанська, 8, м. Підгайці, Тернопільська обл., 48000, ідентифікаційний код 04058462) щодо розроблення та затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

2. Зобов'язати Підгаєцьку міську раду припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом розроблення та затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності.

Відповідно до статті 20 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", Положення про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів державної влади, органів адміністративно-господарського управління та контролю, органів місцевого самоврядування щодо демонополізації економіки, розвитку конкуренції та антимонопольного регулювання, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 01 квітня 1994 року №4-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 квітня 1994 року за № 78/287 (зі змінами), погодити з територіальним відділенням проект рішення про затвердження порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності.

3. Про виконання зобов'язання, вказаного в пункті 2 резолютивної частини даного рішення повідомити територіальне відділення у чотиримісячний термін з дня отримання рішення з наданням підтверджуючих документів.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова Колегії:

Р.В. Лещишин, голова територіального відділення

Член Колегії:

Н.Є.Чорномаз, заст. голови територіального відділення

А.Г.Левченко, начальник першого відділу досліджень та розслідувань