



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

20 лютого 2019 року

м. Тернопіль

№ 69/ 3 - р/к

Про порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Хоростківська міська рада (далі – Міська рада) встановила суб'єктам господарювання різні відсоткові ставки орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням внаслідок чого окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

За результатами розгляду адміністративною колегією Відділення справи №895-АД такі дії Міської ради визнано антиконкурентними діями, які стосуються створення органами місцевого самоврядування дискримінаційних умов діяльності окремим суб'єктам господарювання порівняно з конкурентами, що є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 895- АД про порушення Хоростківською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (надалі - Закон), та подання відділу досліджень і розслідувань від 07.02.2019 №69-03/20п,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Відділенням проведено дослідження ринку оренди земельних ділянок та земель водного фонду комунальної та державної форм власності.
- (2) За результатами дослідження адміністративною колегією Відділення відповідно до статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» листом від 17.07.2018 №69-02/420 Міській раді надано рекомендації від 17.07.2018 № 69/38-рк/к (надалі – Рекомендації) вжити заходів щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.

- (3) Про результати розгляду Рекомендацій Міська рада мала повідомити Відділення до 17 вересня 2018 року з наданням документів, які підтверджують виконання цих рекомендацій.
- (4) Листом від 22.10.2018 вх. № 69-01/469 Міська рада повідомила, що виконавчим комітетом Хоростківської міської ради, на виконання Рекомендацій Відділення, виносилося на дев'яту сесію Міської ради питання про зупинення дії рішення 15 сесії 5 скликання № 639 від 29.02.2008 «Про плату за землю на території міської ради» (надалі – Рішення № 639). Проте, за результатами голосування рішення не прийняте.
- (5) У зв'язку із невиконанням Міською радою Рекомендацій, адміністративною колегією Відділення 28.12.2018 прийнято розпорядження №69/12 – рп/к «Про початок розгляду справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції» щодо неправомірних дій Міської ради.
- (6) На виконання 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 за №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року за №169-р) (зі змінами) Відділенням листом від 07.02.2019 №69-02/165 Міській раді направлено копію подання від 07.02.2019 №69-03/20п «Про попередні висновки у справі №895-АД».

2. Відповідач

- (7) **Хоростківська міська рада** (місцезнаходження: 48240, вул. Кн. Володимира, 17, м. Хоростків, Гусятинського р-ну, Тернопільської обл, ідентифікаційний код 21157740) є органом місцевого самоврядування.
- (8) Дата державної реєстрації – 21.05.1997 року, дата запису – 29.08.2006, номер запису – 1 648 120 0000 000361, ідентифікаційний код 21157740.

3. Обставини справи

- (9) Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі - Закон) сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншим законодавством.
- (10) Згідно частини першої статті 73 Закону акти ради, міського голови, виконавчого комітету, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (11) Законом передбачено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів належить вирішення питань регулювання земельних відносин, справляння плати за землю, підготовка висновків щодо надання або вилучення земельних ділянок в порядку, встановленому законодавством.
- (12) 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, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, шляхом укладення договору.
- (13) Статтею 93 Земельного кодексу України визначено, що право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

- (14) 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.
- (15) Міською радою станом на 22.06.2018 укладено 57 договорів оренди земельних ділянок.
- (16) При аналізі інформації, наданої Міською радою, щодо вищезазначених договорів встановлено, що за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням, наприклад, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості застосовані різні відсоткові ставки орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки (приклади наведено у таблиці):

№ п/п	Реквізити рішень, якими затверджено розмір орендних ставок	Дата та номер договору оренди	Орендар	Розмір орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, в %	Площа земельної ділянки кв. м.	Цільове призначення
1.	№286 від 18.08.2016	01.09.2016 б/н	ФОП Повражек В.В.	10,0	1000	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
2.	№521 від 06.04.2017	10.04.2017 б/н	ФОП Щерб'як Т.В.	12,0	175	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
3.	№589 від 13.07.2017	24.11.2017 б/н	Гусятинське районне споживче товариство	6,0	2690	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
4.	№59 від 25.01.2018	06.03.2018 б/н	ФОП Киба Ю.В.	10,0	850	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
5.	№354 від 23.10.2017	23.10.2017 б/н	ФОП Костецький В.С.	3,0	583	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
6.	№465 від 15.02.2017; №463 від 15.02.2017; №529 від 06.04.2017; №530 від 28.04.2017	16.02.2017 б/н; 28.04.2017 б/н	ТзОВ «Радехівський цукор»	3,0	8600 243400 324628 8219	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
7.	№157 від 16.02.2017	01.03.2018 б/н	ПП «Білявинці»	8,0	1839	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
8.	Реквізити рішення не	08.12.2017 б/н	ФГ «Еліта Агро»	7,0	5200	Для розміщення та експлуатації основ-

	надано					них, підсобних і допоміжних будівель підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
9.	Реквізити рішення не надано	12.06.2017 б/н	ФОП Теслюк В.П.	5,0	229	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

- (17) Листом від 22.06.2018 № 851/2-14 Міська рада повідомила, що набуття права оренди земельних ділянок на конкурсних умовах відбулося лише у трьох випадках усі інші земельні ділянки надавалися в оренду без проведення земельних торгів, оскільки, на них розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності орендарів. Також у зазначеному листі вказано, що: *«Розмір орендної плати орендарю земельної ділянки визначаються рішенням сесії згідно вимог чинного законодавства. Порядок встановлення ставок орендної плати за землю визначається рішенням сесії №639 від 29.02.2008 року».*
- (18) Згідно додатку 1 даного рішення орендна плата за землі несільськогосподарського призначення, грошова оцінка яких встановлена і які надаються для виробничих та комерційних цілей залежить від площі земельної ділянки, а саме:

№ п/п	Площа земельної ділянки в кв.м.	Орендна плата у відсотках від нормативної грошової оцінки землі
1.	1-500	12,0
2.	501-1000	10,0
3.	1001-2000	8,0
4.	2001-5000	6,0
5.	5001-10000	5,0
6.	10001-100000	4,0
7.	100001 і більше	3,0

- (19) Відповідно до пункту 288.5.1. статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку.
- (20) Згідно пункту 271.1.1. статті 271 цього кодексу базою оподаткування земельного податку є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом і площа земельних ділянок, у випадку коли нормативну грошову оцінку не проведено.
- (21) Таким чином, при визначенні відсоткових ставок за оренду земельних ділянок грошова оцінка яких встановлена, їх площа не повинна бути основним критерієм при встановленні таких ставок, тобто базова вартість 1 кв.м. орендованої земельної ділянки не може залежати від її розміру.
- (22) Внаслідок застосування Міською радою різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки однакового цільового призначення в залежності від їх площі, деякі суб'єкти господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати за оренду.
- (23) Так, наприклад: згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТзОВ «Радохівський цукор», ФГ «Еліта Агро», ПП «Білявинці» є виробування зерно-

вих культур, виробництво цукру та оптова торгівля цукром. Проте, Міською радою для ТзОВ «Радехівський цукор» встановлена ставка 3% від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для ФГ «Еліта Агро» – 7%, а для ПП «Білявинці» - 8%.

- (24) У місті Хоростків 24 суб'єкти господарювання орендують землю у Міської ради для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, усі вони, згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, здійснюють діяльність у сфері роздрібною чи оптовою торгівлі (у більшості випадках однаковою продукцією). Ставка орендної плати для цих орендарів, які є конкурентами, встановлена від 3 до 12 відсотків від величини нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
- (25) Окрім цього, Міська рада, при встановленні ставок орендної плати за землю не дотримувалась і власного рішення від 29.02.2008 №639. Так, наприклад, ФГ «Еліта Агро», згідно договору оренди від 08.12.2017 орендує 5200 кв. м., згідно зазначеного рішення, даному суб'єкту господарювання повинна бути встановлена 5% ставка оренди від нормативної грошової оцінки землі, а Міська рада застосувала – 7%, ФОП Костецький В.Є. орендує 583 кв.м. з встановленою 3 % ставкою, а згідно рішення повинно бути – 10 % і т.д.
- (26) Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення безпосередньо не впливає на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте воно змінює власні досягнення суб'єктів господарювання як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.
- (27) Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

4. Правова кваліфікація дій Відповідача

- (28) У відповідності до статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.
- (29) 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.
- (30) Згідно частини першої статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції", будь-які дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції, визнаються антиконкурентними діями, а згідно до частини третьої цієї статті вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється.
- (31) Тобто, необхідною та достатньою умовою визнання дій зазначених вище органів антиконкурентними є наявність або можливість настання наслідків у вигляді недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції шляхом вчинення антиконкурентних дій органами влади, органами місцевого самоврядування.
- (32) Визначення поняття економічної конкуренції передбачене статтею 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції", а саме 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.
- (33) 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 саме завдяки власним досягненням, без впливу зовнішніх чинників, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції.
- (34) Недотримання зазначених принципів призводить до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до незабезпечення органами місцевого самоврядування заходів, які сприяють розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (35) Згідно з статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» адміністративна колегія територіального відділення Антимонопольного комітету України є органом Антимонопольного комітету України.
- (36) Відповідно до статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України мають право надавати рекомендації органам влади, органам місцевого самоврядування, органам адміністративно-господарського управління та контролю, суб'єктам господарювання, об'єднанням стосовно припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють, а у разі, якщо порушення припинено, щодо вжиття заходів для усунення наслідків цих порушень.
- (37) Рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані, у встановлений строк, про що було зазначено в Рекомендаціях №69/38-рк/к.
- (38) Згідно з частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.
- (39) Станом на даний час, Міська рада листом від 30.01.2019 вх. №69-01/53 повідомила, що на другому пленарному засіданні дванадцятої сесії восьмого скликання було прийнято рішення від 25.01.2019 №879 «Про зупинення дії рішення 15 сесії 5 скликання № 639 від 29.02.2008 року «Про плату за землю на території міської ради».
- (40) Проте, Міська рада не надала підтверджуючих матеріалів про виконання Рекомендацій №69/38-рк/к, а саме: встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.
- (41) Отже, дії Хоростківської міської ради по встановленню суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковою цільовим призначенням є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (42) На подання з попередніми висновками у справі, яке було надіслано Відповідачеві, заперечень, пояснень, зауважень не надано.

6. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі.

- (43) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться, а запереченнями Відповідача не спростовується висновок адміністративної колегії Відділення про те, що дії Міської ради, які полягали у встановленні суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (44) Такі дії Відповідача заборонені відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року №32-р, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 (із змінами) та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року за №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року за №169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Хоростківської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 21157740, місцезнаходження: 48240, вул. Кн. Володимира, 17, м. Хоростків, Гусятинського р-ну, Тернопільської обл), що полягали у встановленні суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Зобов'язати Хоростківську міську раду припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення

Про виконання зобов'язань повідомити територіальне відділення у двомісячний термін з дня отримання рішення.

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

В. о. голови

Н.Є. Черномаз