



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

**РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

7 квітня 2016 року

м. Тернопіль

№ 17 -рк/к

*Про вжиття заходів щодо припинення  
антиконкурентних дій, які містять  
ознаки порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції*

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання Першого відділу досліджень та розслідувань від 07.04.2016 № 46 «Про виявлені ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції» встановила наступне.

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, **Монастириська міська рада** (надалі Міська рада) (місцезнаходження: в. Шевченка, 19, м. Монастириська, Тернопільська обл., 48300, ідентифікаційний код 04058433), згідно ст. 10 Закону №280/97-ВР, є органом місцевого самоврядування, який представляє спільні інтереси територіальної громади м. Монастириська, 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, затвердженої 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 передує 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 №7/1820.

У відповіді, наданій листом від 24.11.2015 року №893 повідомлено, що Монастирська міська рада при здачі в оренду комунального майна керується Положенням про порядок надання в оренду майна комунальної власності м. Монастирська (**надалі – Положення про порядок надання в оренду**) та Методикою розрахунку орендної плати і

порядком використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Монастириська (**надалі – Методика про розрахунок плати**) затверджених рішенням сесії Міської ради від 24.01.2008 №393.

За повідомленням Міської ради від 24.11.2015 року №893 протягом 2014 року та 9 місяців 2015 року в орендне користування, де потребується незалежна оцінка, передано 1 об'єкт комунальної власності, Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності для оцінки нерухомого майна комунальної форми власності Монастириською міською радою не затверджувалося.

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 та, як наслідок, не проведення Міською радою цього конкурсного відбору, суперечить вимогам законодавства, яке регулює питання визначення вартості майна та надання його в оренду.

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

Бездіяльність Монастириської міської ради по розробленні та затвердженні Порядку проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду комунального майна, яке перебуває у комунальній власності, містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Враховуючи вищевикладене, на підставі статей 7, 12, 14 Закону України “Про Антимонопольний комітет України” (зі змінами і доповненнями), статті 46 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, пунктів 3, 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 (зі змінами), адміністративна колегія територіального відділення **рекомендує:**

**Монастириській міській раді** вжити заходів щодо припинення антиконкурентних дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції,

шляхом розроблення та затвердження Положення (порядку) про проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності при наданні в оренду майна, яке перебуває у комунальній власності та проведення такого конкурсного відбору при необхідності незалежного оцінювання комунального майна.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.

Про результати розгляду рекомендацій адміністративної колегії необхідно повідомити Тернопільське обласне територіального відділення **в термін до 1 червня 2016 року**.

За умови виконання положень рекомендацій провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції розпочато не буде.

В. о. голови  
територіального відділення

Н.Є. Черномаз