



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

17 липня 2018 року

м.Тернопіль

№ 69/38 - рк/к

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

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України розглянувши подання від 16 липня 2018 року № 58 «Про виявлення ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції» встановила наступне.

З метою здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції на ринку оренди земельних ділянок та земель водного фонду комунальної та державної форм власності, відділом досліджень і розслідувань Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України проведено дослідження діяльності органів місцевого самоврядування на означеному ринку.

В ході дослідження встановлено наступне.

Хоростківська міська рада (надалі – Міська рада) місцезнаходження: вул. Кн. Володимира, 17, м. Хоростків, Гусятинського р-ну, Тернопільської обл, 48240, включена до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування.

Дата державної реєстрації – 21.05.1997 року, дата запису – 29.08.2006, номер запису – 1 648 120 0000 000361, ідентифікаційний код 21157740.

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

Міська рада у своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України, актами Президента України, та Кабінету Міністрів України.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Міською радою станом на 22.06.2018 укладено 57 договорів оренди земельних ділянок.

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 рішення, 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 «Радохівський 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 надано	08.12..2017 б/н	ФГ «Еліта Агро»	7,0	5200	Для розміщення та експлуатації основних, 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

Згідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 №489, нормативно грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою, яка враховує коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та коефіцієнт який характеризує місце розташування земельної ділянки.

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 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».*

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

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.

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.

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.

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.

Так, наприклад:

Згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТзОВ «Радехівський цукор», ФГ «Еліта Агро», ПП «Білявинці» є вирощування зернових культур, виробництво цукру та оптова торгівля цукром, проте для ТзОВ «Радехівський цукор» встановлена ставка 3% від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для ФГ «Еліта Агро» – 7%, а для ПП «Білявинці» - 8%.

У місті Хоростків 24 суб'єкти господарювання орендують землю у Міській ради для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, усі із них, 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.

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.

Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення в залежності від площі таких ділянок, 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.

Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

Згідно 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Дії Міської ради по встановленню суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням в залежності від площі таких ділянок є

порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи вищевикладене, на підставі статей 7, 12, 14 Закону України "Про Антимонопольний Комітет України" (із 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 лютого 2001 року №32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 зі змінами та доповненнями адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

РЕКОМЕНДУЄ :

Хоростківській міській раді (місцезнаходження: вул. Кн. Володимира, 17, м. Хоростків, Гусятинського р-ну, Тернопільської обл, 48240, ідент. код 21157740) 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.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції", рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду.

Про результати їх розгляду повідомити територіальне відділення **до 17 вересня 2018 року**, надавши підтверджуючі документи.

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

Члени адміністративної колегії :

А.Г.Левченко, в.о. голови
територіального відділення

Г.С.Бібік, завідувач
юридичного сектору