



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ  
РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

01 жовтня 2018 року

м.Тернопіль

№ 69/56- 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 01 жовтня 2018 року №69-03/100п «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.

**Борщівська міська рада (надалі – Міська рада)** 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 – 19.04.2005, номер запису – 1 636 120 0000 000173, ідентифікаційний код 04058485.

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

Юридична та поштова адреса: 48702, Тернопільська обл., м. Борщів, вул. Грушевського, 2.

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.

Сесією Борщівської міської ради від 22.08.2017 № 351 затверджено Порядок продажу, передачі в оренду та інше користування земельних ділянок комунальної власності у Борщівській міській територіальній громаді (надалі – Порядок).

Пунктом 7.6. Порядку визначено, що орендна плата за земельні ділянки, надані для обслуговування павільйонів, встановлюється у розмірі 12 % від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки площею до 0,05 га включно та у розмірі 6 % від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки площею від 0,05 га.

Згідно пункту 7.9. Порядку орендна плата за земельні ділянки, надані в оренду для будівництва та/чи обслуговування багатоквартирних житлових будинків становить:

7.9.1. **8** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею до 0,5 га включно;

7.9.2. **7** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею від 0,5 га до 1,0 га включно;

7.9.3. **6** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею від 1,0 га до 2,0 га включно;

7.9.4. **5** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею від 2,0 га до 3,0 га включно;

7.9.5. **5** відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею від 3,0 га до 4,0 га включно;

7.9.6. **4** відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки площею більшою від 4,0 га.

Слід зазначити, що діючим законодавством в сфері земельних відносин не передбачено встановлення різних умов розрахунку орендної плати в залежності від площі, що орендується (розміру земельної ділянки).

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.

Окрім цього, пунктом 7.8. Порядку визначено, що орендна плата за земельні ділянки:

7.8.1. Надані для обслуговування продовольчих (продуктових) ринків, встановлюється у розмірі 5 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

7.8.2. Надані для обслуговування промислових ринків, встановлюється у розмір 6 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

7.8.3. Надані для обслуговування ринків змішаного використання, встановлюється у розмірі 5 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Внаслідок застосування Міською радою різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки промислових ринків та ринків змішаного використання деякі суб'єкти господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати за оренду.

Відповідно до пункту 7.16 Порядку орендна плата за земельні ділянки, надані для обслуговування нежитлових будівель/споруд, складів, тощо встановлюється на підставі окремого рішення міської ради про передачу земельної ділянки в оренду у розмірі від 3 до 12 відсотків від нормативної грошової оцінки землі.

Включення даного пункту у Порядок дає можливість Міській раді встановлювати суб'єктам господарювання різні відсоткові ставки орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням.

Окрім цього, Міська рада листом від 13.06.2018 № 1055/02-18 повідомила, що *«розмір орендної плати тому чи іншому суб'єкту господарювання визначається Порядком. Однак, розмір орендної плати може змінюватися за ініціативою депутатів, які виносять дане питання на розгляд чергової сесії»*.

Встановлення різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для здійснення одного виду господарської діяльності, 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.

Одним із завдань Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики, в частині контролю за прийняттям органами місцевого самоврядування рішень, які мають або можуть мати вплив на конкуренцію.

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 Миської ради по встановленню суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого 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 :**

**Борщівській міській раді** (місцезнаходження: вул. Грушевського, 2, м. Борщів, Борщівського р-ну, Тернопільської обл., 48702, ідент. код 04058485) вжити заходів щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок 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 **03 грудня 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 :

Н.С. Чорномаз, в. о. голови  
територіального відділення

Г.С. Бібік, завідувач  
юридичного сектору