



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
Дніпропетровське обласне територіальне відділення

**РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

23.02.2017

м. Дніпро

№ 3/01-14/04-17

Справа № 07/04-03-3/17

Про порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання про попередні висновки першого відділу досліджень і розслідувань Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.02.2017 року №19 у справі № 07/04-03-3/17, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету від 26.01.2017 року № 07/01-15/04-17р за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції Першотравенською сільською радою (Магдалинівський район, Дніпропетровська область), передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного статтею 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування,

В С Т А Н О В И Л А:

Дніпропетровським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – територіальне відділення) за результатами опрацювання інформації, що надана Першотравенською сільською радою на вимогу територіального відділення щодо надання інформації встановлено наступне.

Повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчих органів рад визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон).

Відповідно до статті 10 Закону Першотравенська сільська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавством України.

Статтею 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами 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 вплив на конкуренцію.

Першотравенська сільська рада (далі – Сільська рада) у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом влади.

Місцезнаходження Сільської ради: 51163, Дніпропетровська область, Магдалинівський район, с. Першотравенка, вулиця Центральна, будинок 90.

Сільська рада внесена до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України за номером 20238324.

Земельні відносини, які виникають під час забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, регулюються Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими документами у цій сфері.

Статтею 12 Земельного кодексу України (далі – ЗК) до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст віднесено: розпорядження землями територіальних громад, організація землеустрою тощо.

Відповідно до пункту 35 статті 26 Закону до повноважень сільських, селищних та міських рад належить затвердження ставок земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, що є у власності відповідних територіальних громад.

Відповідно до статті 93 ЗК право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Статтею 124 ЗК передбачено, що передача в оренду земельних ділянок здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладання договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду землі» – укладання договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК або за результатами аукціону.

Орендна плата за землю згідно статті 21 Закону України «Про оренду землі» – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Статтею 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- 1) не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки;
- 2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
- 3) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у пункті 2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах;
- 4) для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку.

Згідно з пунктом 1.3 Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, а також Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (далі – Порядок) – нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується, зокрема, для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради.

Таким чином, вимогами чинного законодавства України передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди повинно здійснюватись з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Першотравенською сільською радою листом від 12.08.2016 року № 113/02-18 надано територіальному відділенню копію рішення 5 (позачергової) сесії Першотравенської сільської ради № 50-5/VII від 22.01.2016 року «Про встановлення місцевих податків та зборів на території Першотравенської сільської ради у 2016 році».

Проаналізувавши вищезазначене рішення Сільської ради встановлено наступне.

Даним Рішенням затверджено «Положення про орендну плату за земельну ділянку», яким визначено мінімальний (3%) та максимальний (12%) розмір орендної плати у відсотках до нормативно-грошової оцінки. Тобто, Сільська рада встановлює індивідуально кожному землекористувачу (орендарю) розмір орендної ставки.

За результатами опрацювання наданих матеріалів встановлено, що надання в оренду земельних ділянок здійснюється на підставі рішень сільської ради «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду під будівництво та обслуговування базової станції мобільного зв'язку ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.» та укладання договору оренди» від 22.12.2009 року № 261-35/V, яким пунктом третім встановлено орендну плату за земельну ділянку у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки; «Про продовження дії договору земельної ділянки» від 25.04.2016 року № 70-8/VII, де пунктом першим встановлено орендну плату за земельну ділянку у розмірі 8%

від нормативно грошової оцінки для ПАТ «Укртелеком» (далі – Рішення) та договорів оренди земельних ділянок, що підтверджуються укладанням договорів Сільською радою з кожним орендарем окремо.

Так, на теперішній час діють договори оренди земельних ділянок укладені між Сільською радою з орендарями з наступними орендними ставками:

Орендар	Цільове призначення земельної ділянки	Ставка орендної плати	Термін дії договору оренди (років)/площа земельної ділянки, га	Дата державної реєстрації договору
ПАТ «Укртелеком»	Для зв'язку та телекомунікацій	8%	5 років / 0,0923	09.03.2005 (з додатковою угодою від 09.06.2016)
ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.»	Для зв'язку та телекомунікацій	12%	49 років / 0,1633	08.02.2010

Як видно з таблиці орендна плата за користування земельною ділянкою від грошової нормативної оцінки землі для зв'язку та телекомунікацій складає 8% та 12 %, тобто різні відсоткові ставки відповідно до однакового цільового призначення земельної ділянки.

Листом від 05.12.2016 року № 159/12-18 Сільська рада повідомила: (початок цитати) «Підставою для застосування різних розмірів (відсотків) орендних ставок для землекористувачів (орендарів), що використовують землю за однаковим цільовим (функціональним) призначенням, а саме для послуг зв'язку та телекомунікацій - ПАТ «Укртелеком» - 8 %, ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.» - 12 % - стали надані нормативно-грошові оцінки земельних ділянок, так як базою для обчислення орендної плати є нормативно-грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду» (кінець цитати).

Таке обґрунтування неможливо прийняти до уваги, оскільки законодавством України не передбачено встановлювати різні ставки за оренду земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням. Відсоткові ставки орендної плати не залежать від нормативно грошової оцінки земельної ділянки, а встановлюються виключно органами місцевого самоврядування. Застосування різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, можуть ущемлювати права окремих землекористувачів, у зв'язку із зниженням конкурентоспроможності для тих, у кого ставка орендної плати більша.

Проаналізувавши вищезазначене рішення Сільської ради встановлено наступне.

Прийняті Рішення Сільською радою можуть призвести до обмеження конкуренції. Обмеження конкуренції відбувається у разі зменшення впливу визначених для конкуренції чинників, внаслідок виникнення або посилення у відповідних суб'єктів господарювання ринкової влади, яке характеризується у кожному конкретному випадку відповідними якісними і кількісними показниками. В цьому випадку, умови господарювання ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.» є гіршими, у порівнянні з ПАТ «Укртелеком», оскільки розмір орендної плати, на яку впливає ставка орендної плати, може впливати на вартість кінцевої продукції.

Отже, прийняті Першотравенською сільською радою Рішення, в даній редакції, можуть призвести до обмеження у конкуренції між суб'єктами господарювання, оскільки такі дії сприятимуть збільшенню витрат пов'язаних зі сплатою оренди за земельну ділянку, а відтак здороженню продукції, зменшенню обсягів реалізації товарів, рівня прибутковості тощо.

Законом України «Про оренду землі» передбачено, що розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності здійснюється орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України. Виходячи з кадастрової оцінки земель тобто оцінки їх якості та місця розташування, встановлюється плата за використання землі. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель. За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата.

Дії Першотравенської сільської ради щодо прийняття рішень сільської ради «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду під будівництво та обслуговування базової станції мобільного зв'язку ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.» та укладання договору оренди» від 22.12.2009 року, «Про продовження дії договору земельної ділянки» від 25.04.2016 року № 70-8/VII, якими передбачено одночасне застосування різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного частиною першою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування шляхом прийняття рішень, які призвели до обмеження конкуренції.

На подання про попередні висновки від 09.02.2017 року № 19, направлене листом від 10.02.2017 року №313/27/04-17, будь-яких документів, заперечень, пояснень та додаткової інформації, які б були враховані під час розгляду справи та могли б вплинути на прийняття цього рішення від Першотравенської сільської ради не надходило.

Враховуючи викладене вище та керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 року №5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 року за №90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 року №169-р), із змінами та доповненнями, адміністративна колегія Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

В І Р І Ш И Л А:

1. Визнати дії Першотравенської сільської ради (Магдалинівський район, Дніпропетровська область, код ЄДРПОУ 20238324) щодо прийняття рішень сільської ради «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду під будівництво та обслуговування базової станції мобільного зв'язку ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.» та укладання договору оренди» від 22.12.2009 року, «Про продовження дії договору земельної ділянки» від 25.04.2016 року № 70-8/VII, якими передбачено одночасне застосування різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного частиною першою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування шляхом прийняття рішень, які призвели до обмеження конкуренції.

Голова
адміністративної колегії

О.Я. ТУРКОВСЬКИЙ