



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
Дніпропетровське обласне територіальне відділення

**РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

23.03.2017

м. Дніпро

№ 5/01-14/04-17

Справа № 06/04-03-3/17

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 07.03.2017 року № 28 у справі № 06/04-03-3/17, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 26.01.2017 року № 06/01-15/04-17р, за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції Бузівською сільською радою (Магдалинівський район, Дніпропетровська область), передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного частиною 1 статті 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) в ході дослідження ринку надання в оренду земельних ділянок в межах Дніпропетровської області 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 Бузівська 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.

Бузівська сільська рада Магдалинівського району Дніпропетровської області у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом влади.

Місцезнаходження Сільської ради: 51120, Дніпропетровська область, Магдалинівський район, с. Бузівка, вулиця Незалежності (Карла Маркса), будинок 10.

Сільська рада внесена до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України за номером 04340052.

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

Статтею 12 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 статті 93 ЗК право оренди земельної ділянки – це засноване на договорах 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.

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

Статтею 13 цього Закону визначено, 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.

Орендна плата за землю згідно статті 21 ЗУ «Про оренду землі» - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

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.

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.

Бузівська сільська рада у відповіді на вимогу територіальному відділенню, листом без номеру без дати (вхідний ТВ від 22.08.2016 р. №2095/27/04-16), надала інформацію щодо земельних ділянок, які передані в оренду Бузівською сільською радою станом на 22.08.2016 р.

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

Орендар	Цільове призначення земельної ділянки	Відсоток орендної плати	Термін дії договору оренди (років)/площа земельної ділянки, кв.м	Дата державної реєстрації договору
АВК Укртелеком	Зв'язок	10%	25/31	26.05.2005
ЗАО Київстар	Зв'язок	10%	49/1300	24.03.2008
Укр. моб. зв'язок	Зв'язок	12%	49/144	30.06.2009

Як видно з таблиці орендна плата за користування земельною ділянкою від грошової нормативної оцінки землі для зв'язку та телекомунікацій складає 10% та 12 %, тобто різні відсоткові ставки відповідно до однакового цільового призначення земельної ділянки.

За результатами опрацювання матеріалів встановлено, що надання в оренду земельних ділянок здійснюється на підставі договорів оренди земельних ділянок, що укладені Сільською радою з кожним орендарем окремо.

Проаналізувавши вищезазначені договори Сільської ради встановлено, що при укладанні договорів оренди земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням земельної ділянки «зв'язок» з орендарями застосовуються різні розміри ставок за оренду землі. А саме, АВК Укртелеком – 10 %, ЗАО Київстар – 10%, Укр. моб. зв'язок – 12%.

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.

Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено, що прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції є антиконкурентними діями.

Частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено заборону вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

Суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, 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.

На вимогу територіального відділення Сільська рада листами від 08.12.2016 №333/02-12 та від 22 лютого 2017 за №49/02-15 надала копії договорів оренди землі з АВК Укртелеком, ЗАО Київстар, Українським мобільним зв'язком та рішення від 24 квітня 2009 року №254 «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах оренди ЗАТ «Український мобільний зв'язок» для розміщення антенно-щоглової споруди і контейнеру з обладнанням стільникового зв'язку на території Бузівської сільської ради» та рішення від 28 березня 2007 року «Про надання земельної ділянки в оренду ЗАО «Київстар Дж. Ес. Ем.» для розміщення Базової станції мобільного зв'язку на території Бузівської сільської ради» (далі – Рішення).

Листом від 22 лютого 2017 за №49/02-15 Бузівська сільська рада повідомила, що (початок цитати): «сільська рада не може надати копію рішення щодо встановлення максимальної ставки орендної плати за землю в розмірі 10% від грошової оцінки АВК «Укртелеком» в зв'язку з його втратою» (кінець цитати).

Встановлення Рішенням різних розмірів орендної плати для земель з однаковим цільовим призначенням, які діють на одному товарному ринку, може призвести до нерівності ринкової позиції через погіршення умов господарювання для окремих підприємців. За рахунок цього, коли суб'єкти господарювання є конкурентами на будь-якому з товарних ринків та нормативна грошова оцінка для земельних ділянок, наданих в оренду зазначеним суб'єктам господарювання буде однаковою, сума сплаченої орендної плати за земельну ділянку, у разі встановлення в одному договорі нижчої, а в іншому договорі вищої орендної плати за одиницю площі, буде суттєво відрізнятись, що може призвести до створення нерівних умов у конкуренції суб'єктам господарювання, оскільки такі дії сприяють збільшенню витрат, пов'язаних зі сплатою оренди за земельну ділянку, а відтак дорожчання продукції, зменшенню рівня прибутковості тощо.

Отже, для таких суб'єктів господарювання можуть створюватися дискримінаційні умови діяльності. В цьому випадку, хоча умови господарювання можуть і не погіршуватися, порівняно з тими, які учасник ринку мав до укладання договору оренди земельної ділянки, однак, умови для розвитку стають гіршими, ніж для інших учасників ринку.

Встановлення різних відсоткових ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення, безпосередньо не впливає ні на структуру ринку, ні на самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте, воно замінює власні досягнення суб'єктів господарювання, як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.

Прийняті Сільською радою Рішення, в даній редакції, можуть призвести до обмеження 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.

ЗУ «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 місце 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.

На вимогу територіального відділення – пояснити причини застосування Сільською радою різних розмірів орендних ставок для землекористувачів, що використовують землю за однаковим функціональним призначенням, а саме для потреб зв'язку, – Бузівська сільська рада, листом від 08.12.2016 №333/02-12 повідомила, що (початок цитати): «АВК «Укртелеком», згідно пропозиції депутатів сільської ради прийнято рішення про встановлення максимальної ставки орендної плати за землю в розмірі 10% від грошової оцінки землі; ЗАО «Київстар» згідно пропозиції депутатів сільської ради прийнято рішення №819 сесії У скликання 28 березня 2007 року, встановлено орендну плату в розмірі 10% від грошової оцінки землі; Український мобільний зв'язок, згідно пропозиції депутатів Бузівської сільської ради прийнято рішення №254-23/У від 24 квітня 2009 про встановлення максимальної орендної ставки в розмірі 12% від грошової оцінки землі» (кінець цитати).

В результаті опрацювання договорів укладених між Сільською радою з вищезазначеними суб'єктами господарювання та прийнятих Рішень, підтверджується інформація щодо різних орендних ставок на земельні ділянки, визначені рішеннями Сільської ради.

Таким чином, застосування різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, можуть ущемлювати права землекористувачів. Такі дії спрямовані на зниження конкурентоспроможності підприємств-конкурентів, настання негативних наслідків для їхніх ринкових позицій.

Отже, прийняття Бузівською сільською радою Рішення, в даній редакції, може 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.

Таким чином, застосування різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення в залежності від площі, що орендується (розміру земельної ділянки), може призвести до ущемлення прав землекористувачів. Такі дії можуть бути спрямовані на зниження конкурентоспроможності малих або середніх підприємств-конкурентів, настання негативних наслідків для їхніх ринкових позицій.

Дії Бузівської сільської ради щодо прийняття рішення від 24 квітня 2009 року №254 «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах оренди ЗАТ «Український мобільний зв'язок» для розміщення антенно-щоголової споруди і контейнеру з обладнанням стільникового зв'язку на території Бузівської сільської ради» та рішення від 28 березня 2007 року «Про надання земельної ділянки в оренду ЗАО «Київстар Дж. Ес. Ем.» для розміщення Базової станції мобільного зв'язку на території Бузівської сільської ради» та укладання договорів, якими передбачено застосування різної ставки орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення в залежності від площі, що орендується (розміру земельної ділянки), є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеним 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 09.03.2017 року № 28, направлене листом від 09.03.2017 року №581/27/04-17, 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 Бузівської 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 И Р І Ш И Л А:

1. Визнати дії Бузівської сільської ради (Магдалинівський район, Дніпропетровська область, код ЄДРПОУ 04340052) щодо прийняття рішень від 24 квітня 2009 року №254 «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах оренди ЗАТ «Український мобільний зв'язок» для розміщення антенно-щоглової споруди і контейнеру з обладнанням стільникового зв'язку на території Бузівської сільської ради», рішення від 28 березня 2007 року «Про надання земельної ділянки в оренду ЗАО «Київстар Дж. Ес. Ем.» для розміщення Базової станції мобільного зв'язку на території Бузівської сільської ради» та укладання договорів, якими передбачено одночасне застосування різної ставки орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення в залежності від площі, що орендується (розміру земельної ділянки), 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