



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
Дніпропетровське обласне територіальне відділення

**РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

08.06.2017

м. Дніпро

№ 23/01-14/04-17

Справа № 28/04-03-3/17

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 23.05.2017 року №109 у справі № 28/04-03-3/17, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету від 13.04.2017 року № 29/01-15/04-17р за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції Магдалинівською селищною радою, передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій 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.

За результатами розгляду справи, опрацювавши інформацію, яка надана Магдалинівською селищною радою листом № 837 від 04.11.2016 року, 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 Магдалинівська селищна 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.

Магдалинівська селищна рада (далі – Селищна рада) у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом влади.

Місцезнаходження Селищної ради: 51100, Дніпропетровська область, Магдалинівський район, смт Магдалинівка, вулиця Центральна, будинок 90.

Селищна рада внесена до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України за номером 04338405.

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 (на дату укладання договорів) 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.

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.

Магдалинівська селищна рада у відповіді на вимогу територіальному відділенню, листом від 04.11.2016 року № 837, надала інформацію щодо земельних ділянок, які передані в оренду Магдалинівською селищною радою.

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

Орендар	Цільове призначення земельної ділянки	Відсоток орендної плати	Термін дії договору оренди (років)/ площа земельної ділянки, га	Дата державної реєстрації договору
ПАТ «Укртелеком»	Землі зв'язку та телекомунікацій код УКЦВЗ 1.14.9	8%	49 років / 0,1533	09.12.2005 (з додатковою угодою від 19.05.2016)
ПАТ «Укртелеком»	Землі зв'язку та телекомунікацій код УКЦВЗ 1.14.9	7%	15 років / 0,5269	21.02.2005
ЗАТ «Київстар Дж. Ес. Ем.»	Землі зв'язку та телекомунікацій код УКЦВЗ 1.14.9	10%	49 років / 0,1311	01.07.2008
Мороз Олександр Анатолійович	Роздрібна торгівля та комерційні послуги код УКЦВЗ 1.11.3	2%	49 років / 0,0122	10.01.2006
Шаповал Віктор Григорович	Роздрібна торгівля та комерційні послуги (для розміщення та обслуговування	5%	49 років / 0,261	19.11.2007

	приміщення магазину), код УКЦВЗ 1.11.3			
Кочерга Лариса Петрівна	Роздрібна торгівля та комерційні послуги (для розміщення та обслуговування приміщення магазину), код УКЦВЗ 1.11.3	8%	49 років/ 0,0291	28.03.2012
Приватне підприємство «Апекс»	Роздрібна торгівля та комерційні послуги (для розміщення та обслуговування приміщення магазину), код УКЦВЗ 1.11.3	4%	49 років/ 0,0006	08.06.2007
Споживче товариство Магдалинівського району	Будівництво та обслуговування будівель торгівлі, код УКЦВЗ 03.07	8%	49 років/ 0,0233	07.07.2015
Приймак Сергій Васильович	Будівництво та обслуговування будівель торгівлі, код УКЦВЗ 03.07	5%	49 років/ 0,0677	23.12.2015
Омельяненко Валентина Олексіївна	Комерційне використання (для обслуговування виробничо-технічних приміщень), код УКЦВЗ 1.11 (торгівля харчовими продуктами)	7,5%	49 років/ 0,0355	23.09.2008
Старікова Ксенія Володимирівна	Комерційне використання (для обслуговування торгового лотка, магазину, павільйону), код УКЦВЗ 1.11 (торгівля харчовими продуктами)	9%	49 років/ 0,018	09.02.2009

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

Проаналізувавши вищезазначені договори Селищної ради, як видно з таблиці орендна плата за користування земельною ділянкою від грошової нормативної оцінки землі для зв'язку та телекомунікацій складає 7%, 8%, 10 %; для роздрібної торгівлі та комерційних послуг – 2%, 4%, 5%, 8%; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – 5% та 8%; для комерційного використання – 7,5% та 9%.

На вимогу територіального відділення – пояснити причини застосування Селищною радою різних розмірів орендних ставок для землекористувачів (орендарів), що використовують землю за однаковим цільовим (функціональним) призначенням, Магдалинівська селищна рада, листом від 04.11.2016 року №837 повідомила, що (початок цитати): «при встановленні розміру орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, Магдалинівська селищна рада, керуючись пунктом 2 рішення 18-ї сесії У скликання Магдалинівської селищної ради «Про скасування рішення селищної ради «Про скасування рішення селищної ради від 07.07.2006 року №64» від 05.02.2008 року №361/2-18/У, враховуючи зональність населених пунктів, встановлювала і встановлює заявникам індивідуально при розгляді питань щодо затвердження проектів землеустрою та щодо передачі земельних ділянок 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. 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. Такі дії спрямовані на зниження конкурентоспроможності підприємств-конкурентів, настання негативних наслідків для їхніх ринкових позицій.

Дії Магдалинівської селищної ради щодо укладання договорів оренди, якими передбачено 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 щодо укладання угод органами місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

На подання про попередні висновки від 23.05.2017 року № 109, направлене листом від 24.05.2017 року №1284/27/04-17, 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 Магдалинівської селищної 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 Магдалинівської селищної ради щодо укладання договорів оренди, якими передбачено 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 щодо укладання угод органами місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

Голова
адміністративної колегії

О.Я. ТУРКОВСЬКИЙ