



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
Дніпропетровське обласне територіальне відділення

**РІШЕННЯ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

27.07.2017

м. Дніпро

№24/01-14/04-17

Справа № 34/04-03-3/17

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 11.07.2017 року №116 у справі № 34/04-03-3/17, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету від 08.06.2017 року № 35/01-15/04-17р за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції Мишуринриською сільською 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 опрацювання інформації, отриманої на вимогу територіального відділення від Мишуринриської сільської ради Верхньодніпровського району листом № 159 від 28.04.2017 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 Мишуринриська сільська рада Верхньодніпровського району Дніпропетровської області 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.

Мишуринриська сільська рада Верхньодніпровського району Дніпропетровської області (далі – Сільська рада) у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом місцевого самоврядування.

Місцезнаходження Сільської ради: 51610, Дніпропетровська область, Верхньодніпровський район, село Мишурин Ріг, вул. Юдіна, будинок 12.

Сільська рада внесена до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України за номером 04338753.

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 (на дату прийняття рішення Сільською радою) 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.

Відповідно до пункту другого статті 25 Господарського кодексу України органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання забороняється приймати акти, або вчиняти дії, що 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 № 159 від 28.04.2017 року Сільська рада повідомила, що (початок цитати) «порядок встановлення ставок оренди земельних ділянок у договорах оренди згідно рішення сільської ради «Про встановлення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Мишуринської територіальної громади» від 14.07.2016 року № 85-8/VII» (кінець цитати).

Опрацювавши наявні у територіального відділення матеріали було встановлено наступне: Мишуринська сільська рада рішенням від 14.07.2016 року № 85-8/VII «Про встановлення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Мишуринської територіальної громади» (далі – Рішення № 85-8/VII), вирішила: (початок цитати) «1. Встановити наступні ставки орендної плати за використання земель комерційного призначення, що перебувають у комунальній власності:

- для земельних ділянок площею від 50 до 200 кв. метрів у розмірі 12% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 200 до 300 кв. метрів у розмірі 8% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 300 до 1000 кв. метрів у розмірі 6% від вартості землі;

- для земельних ділянок площею більше 1000 кв. метрів у розмірі 3% від вартості землі, визначеної відповідно до грошової оцінки землі села Мишуричів Ріг.

2. Для земельних ділянок іншого призначення:

- для земельних ділянок площею від 50 до 200 кв. метрів у розмірі 12% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 200 до 500 кв. метрів у розмірі 10% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 500 до 1000 кв. метрів у розмірі 8% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 1000 до 1500 кв. метрів у розмірі 6% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею від 1500 до 5000 кв. метрів у розмірі 5% від вартості землі;
- для земельних ділянок площею більше 5000 кв. метрів у розмірі 3% від вартості землі, визначеної відповідно до грошової оцінки землі села Мишуричів Ріг.» (кінець цитати).

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).

Встановлення Рішенням № 85-8/VII різних розмірів орендної плати (в залежності від площі, що орендується) 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 відрізнятися, 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.

Встановлення Сільською радою різних розмірів орендної плати від нормативно грошової оцінки земельних ділянок призначених для однакового цільового використання, ущемляє інтереси тих орендарів, які сплачують більшу орендну плату.

Наприклад, відповідно до інформації щодо земельних ділянок, які передані в оренду органом місцевого самоврядування станом на 26.04.2017 рік (Мишуричівська сільська рада), отриманої листом № 159 від 28.04.2017 року від Сільської ради, вбачається наступне:

Назва орендаря	Цільове призначення земельної ділянки	Площа земельної ділянки (га)	Розмір орендної ставки
ПП Чуйко Л.П.	Для комерційної діяльності	0,01	12%
ТОВ «Астеліт»	Землі комерційного використання	0,0993	10%
ТОВ «Кремойл»	Для комерційного використання	0,4983	5%
ТОВ «Кремойл»	Для комерційного використання	0,0017	3%
ТОВ «Агрофірма Мишуричів Ріг»	Комерційне призначення	0,0461	10%
ДТУ СП «УМЗ»	Комерційне призначення	0,0794	8%

Тобто, внаслідок застосування Сільською радою різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення (наприклад, для комерційної діяльності) деякі суб'єкти господарювання, які орендують такі ділянки, несуть більші порівняно з конкурентами витрати в період використання земельної ділянки.

Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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.

Виходячи з наведених законодавчих норм, виконання органами влади 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 завдяки саме власним досягненням, 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, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції. В свою чергу, недотримання зазначених принципів може призвести до обмеження конкуренції та, відповідно, до не здійснення органами влади заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснення яких є одним із заходів, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.

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

Норми абзацу восьмого статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачають, що антиконкурентними діями органів влади, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Згідно частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Відсутність єдиного порядку розрахунку та встановлення орендної плати за землю з однаковим цільовим (функціональним) призначенням для суб'єктів господарювання може призвести до обмеження конкуренції на ринках товарів (для прикладу: шляхом створення нерівних умов у змаганні між суб'єктами господарювання, яким, у межах відповідного ринку товару, можуть встановлюватись різні розміри орендної плати за землю).

Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись в рівних умовах.

Отже, прийняте Мишуринриською сільською радою Верхньодніпровського району Рішення № 85-8/VII, в даній редакції, може 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.

Суб'єкти господарювання, які здійснюють діяльність на території Сільської ради, розмір земельної ділянки яких більший отримали переваги порівняно з суб'єктами господарювання, які орендують земельну ділянку меншої площі.

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.

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 Мишуринської сільської ради Верхньодніпровського району щодо прийняття рішення від 14.07.2016 року № 85-8/VII «Про встановлення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Мишуринської територіальної громади» яким передбачено одночасне 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 щодо прийняття будь-яких актів органами місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

На подання про попередні висновки від 11.07.2017 року № 116, направлене листом від 12.07.2017 року №1617/27/04-17, 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 Мишуринської 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 Мишуринської сільської ради Верхньодніпровського району щодо прийняття рішення від 14.07.2016 року № 85-8/VII «Про встановлення ставок орендної плати за користування земельними ділянками на території Мишуринської територіальної громади» яким 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, 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 щодо прийняття будь-яких актів органами місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

Голова  
адміністративної колегії

В.М. ОНІЩЕНКО