



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
Дніпропетровське обласне територіальне відділення

**РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

30.01.2018

м. Дніпро

№ 3/01-14/04-18

Справа № 44/04-03-3/17

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 20.12.2017 року №175 у справі № 44/04-03-3/17, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету від 05.09.2017 року № 46/01-15/04-17р за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції Нікопольською міською радою, передбаченого пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеного частиною першою статті 15 цього Закону «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, за результатами опрацювання інформації, отриманої на вимогу територіального відділення від Нікопольської міської ради листом № 3237 від 23.06.2017 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 Нікопольська міська 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.

Нікопольська міська рада (далі – Міська рада) у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом влади.

Місцезнаходження Міської ради: 53200, Дніпропетровська область, Нікопольський район, місто Нікополь, вулиця Електрометалургів, будинок 3.

Організаційно-правова форма – орган місцевого самоврядування. Міська рада внесена до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України за номером 37338501.

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) встановлено, що 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 розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- 2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

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 лісгосподарського 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.

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. 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, вимогами законодавства України передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди повинно здійснюватись з урахуванням цільового призначення земельної ділянки.

Нікопольська міська рада у відповіді на вимогу територіальному відділенню, листом від 14.07.2017 року № 3861, надала інформацію щодо земельних ділянок, які передані в оренду Нікопольською міською радою.

Станом на 10.07.2017 року Нікопольська міська рада уклала 318 договорів з фізичними та юридичними особами щодо оренди земельних ділянок, з яких 170 договорів за цільовим призначенням земельної ділянки 03.07 (Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

З метою уточнення інформації щодо конкретного виду цільового призначення земельних ділянок 03.07, які надані в оренду землекористувачам, територіальним відділенням було надіслано вимогу від 06.09.2017 року № 2049/21/04-17.

Листом від 15.09.2017 року № 5232 Міська рада надала вичерпний перелік орендарів із зазначенням мети оренди (Таблиця 1).

Таблиця 1

Орендар	Цільове призначення земельної ділянки	Мета оренди	Відсоток орендної плати	Термін дії договору оренди (років)/ площа земельної ділянки, га	Рішення Міської ради
1	2	3	4	5	6
ТОВ «Дігамма»	03.07	Будівля магазину	12%	17.10.2013-11.10.2019 /0,6101	07.10.2016 № 26-12/7
Бейер В.М.	03.07	Будівля магазину	3%	04.08.2015-03.08.2025 /0,0443	24.10.2015 №49-61/6
Гора В.А.	03.07	Будівля магазину	12%	11.08.2015-10.08.2018 /0,0193	31.01.2014 № 26-41/6, 27.03.2015 № 40-60/6
Краснов Л.Л.	03.07	Будівля магазину	3%	13.04.2016-12.04.2018 /0,089	28.11.2014 № 38-54/6
Тюрякова Т.І.	03.07	Будівля магазину	5%	18.04.2016-17.04.2021 /0,0098	21.08.2015 № 73-64/6
Алмаз С.І.	03.07	Нежитлова будівля магазин	5%	19.04.2016-18.04.2023 /0,008	25.12.2015 №40-2/6
Анищенко М.П.	03.07	Нежитлова будівля магазин	5%	19.03.2015-18.03.2020 /0,0389	28.11.2017 №39-54/6

Гузій М.В.	03.07	Магазин	3%	04.09.2015/03.09.2020 /0,0763	29.05.2015 №50-62/VI
Єпіфанцев Д.Ю.	03.07	Магазин	3%	19.12.2016-08.12.2026 /0,0186	26.06.2015 №34-63/6
Заграй А.С.	03.07	Магазин	3%	09.03.2016-08.03.2026 /0,2289	31.10.2014 №41-53/6
Плескун С.М.	03.07	Магазин	3%	07.12.2015-06.12.2020 /0,019	25.09.2015 №59-65/6
Плескун Л.В.	03.07	Магазин	3%	30.10.2015-29.10.2020 /0,0124	21.08.2015 № 71-64/6
Токар С.І.	03.07	Магазин	5%	29.03.2017-19.03.2027 /0,0012	22.12.2016 №42-15/7
Токар С.І.	03.07	Магазин	5%	29.03.2017-19.03.2027 /0,0026	22.12.2016 №41-15/7
Топчій О.І.	03.07	Магазин	7%	28.12.2015-27.12.2020 /0,0626	15.03.2013 №12-28/6, 27.02.2015 № 64-58/6
Сова Г.В.	03.07	Прибудова магазину	7%	28.12.2016-20.11.2026 /0,0132	28.10.2016 № 29-13/7
Бледна К.І.	03.07	Будівля магазину змішаної торгівлі	12%	08.10.2014-07.10.2017 /0,015	25.04.2014 № 8-45/6
Кудря Г.М.	03.07	Будівництво магазину промтоварів	5%	23.07.2015-22.07.2020 /0,015	25.04.2014 № 32-45/6, 29.05.2015 № 69-62/ VI
Пустова О.М.	03.07	Магазин продовольчих товарів	12%	04.04.2017-26.03.2022 /0,0056	27.01.2017 №36-16/7
Чернова Т.О.	03.07	Павільйон торгівлі під магазин	3%	20.09.2016-18.09.2021 /0,0056	26.06.2015 № 37-63/6
Гашко Н.О.	03.07	Павільйон	12%	16.02.2015-15.02.2018 /0,007	31.10.2014 № 40-53/6
Ількович Г.І.	03.07	Павільйон	12%	17.05.2016-16.05.2019 /0,0076	30.01.2015 № 44-57/6
ТОВ «Вікоюг»	03.07	Павільйон торгівлі	12%	17.02.2015-16.02.2020 /0,0045	25.04.2014 №31-45/6
ТОВ СУП ТОВ «Градус»	03.07	Павільйон торгівлі	3%	09.11.2016-13.09.2021 /0,002	25.12.2015 №47-2/7
ТОВ фірма «Альков»	03.07	Павільйон торгівлі	10%	11.05.2016-11.05.2021 /0,0046	23.11.2015 №30-66/6

ТОВ «Корт»	03.07	Павільйон	5%	27.05.2014- 26.05.2017 /0,0025	31.05.2017 №18-21/ VII поновлено
Брей О.Б.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	26.03.2014- 25.03.2019 /0,0042	27.06.2013 № 18-32/6
Гришин В.І.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	23.10.2013- 31.10.2021 /0,031	31.08.2016 № 31-11/7
Довгановська О.А.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	06.12.2013- 04.12.2026 0,004	25.11.2016 №20-14/7
Довгановська О.А.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	28.09.2016- 25.09.2026 /0,025	25.12.2015 №44-2/7
Євдомаха Л.С.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	02.03.2016- 01.03.2018 /0,012	04.07.2014 № 64-47/6, 20.01.2015 № 28-57/6
Єфименко З.В.	03.07	Павільйон торгівлі	7%	05.10.2016- 04.10.2019 /0,0019	27.05.2016 № 14-8/7
Жиденко В.П.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	22.01.2015- 21.01.2018 /0,0073	29.08.2014 № 64-49/6
Журавльова О.М.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	06.04.2017- 26.03.2022 /0,0057	23.02.2017 № 16-17/7
Заготинський В.Я.	03.07.	Павільйон торгівлі	5%	07.04.2017- 26.03.2022 /0,0051	22.12.2016 № 35-15/7
Карабутін Ю.В.	03.07	Павільйон торгівлі	10%	09.02.2015- 09.02.2018 /0,0107	11.07.2014 № 117-47/6
Катран В.А.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	09.06.2015- 08.06.2018 /0,0054	27.03.2015 № 37-60/6
Кирпа С.І.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	12.04.2017- 26.03.2022 /0,0045	22.12.2016 № 36-15/7
Кудрявцева Г.М.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	11.03.2015- 09.03.2018 /0,0056	31.10.2014 № 45-53/6
Кухарчук О.В.	03.07	Павільйон торгівлі	10%	13.12.2016- 11.10.2019 /0,006	27.02.2015 № 59-58/6
Логвиненко Л.І.	03.07	Павільйон торгівлі	10%	21.12.2016- 17.11.2019 /0,0023	25.12.2015 № 43-2/6
Манолій О.О.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	19.10.2015- 18.10.2018 /0,0025	30.01.2015 № 56
Маїрка О.В.	03.07	Павільйон торгівлі	3%	30.04.2014- 16.04.2018 /0,0031	30.03.2017 № 52-18/7
Осетров А.М.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	11.06.2015- 10.06.2018 /0,0016	27.02.2015 № 58-58/6

Охомуш І. Д.	03.07	Павільйон торгівлі	3%	13.07.2014-16.03.2017 /0,0051	30.03.2017 № 54-18/7 поновлено
Павлов І.І.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	11.10.2013-10.10.2016 /0,0039	31.05.2017 №19-21/ VII поновлено
Рачкова А.В.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	20.05.2014-16.05.2022 /0,0078	23.02.2017 № 17-17/7
Сабанов Б.А.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	04.11.2015-03.11.2020 /0,0033	26.06.2015 № 39-63/6
Січкаренко В.Б.	03.07	Павільйон торгівлі	3%	22.07.2015-21.07.2020 /0,0036	24.04.2015 № 48-61/ VI (поновлення)
Соловійова В.П.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	14.07.2015-13.07.2018 /0,0027	15.11.2013 № 41-37/6, 30.01.2015 № 59-57/6
Сосницька В.В.	03.07	Павільйон торгівлі	5%	24.04.2014-23.04.2017 /0,0024	31.01.2014 № 118-41/6 27.04.2017 №24-19/VII Поновлено
Сосницький Р.Г.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	01.04.2015-31.03.2018 /0,003	27.06.2013 № 19-32/6 27.02.2015 № 69-58/6
Тряпціна Л.П.	03.07	Павільйон торгівлі	3%	28.12.2015-27.12.2020 /0,0035	25.10.2015 № 32-66/6
Фесенко Н.О.	03.07	Павільйон торгівлі	6%	14.12.2015-13.12.2018 /0,0099	26.06.2015 № 36-63/6
Шерстюк В.В.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	18.03.2014-17.03.2017 /0,006	26.04.2013 № 15-30/6
Шитов В.Б.	03.07	Павільйон торгівлі	12%	09.11.2015-08.11.2018/ /0,0024	27.02.2015 № 57-58/6
Сазонов О.С.	03.07	Павільйон «Ремонт взуття»	3%	22.05.2017-26.12.2026 /0,0013	25.11.2016 №22-14/7
Уварова В.Ю. Ковальова О.І.	03.07	Павільйон торгівлі та критий літній торговельний майданчик	12%	11.01.2017-20.11.2021 /0,008	29.05.2015 № 56-62/6
Корепанова О.В.	03.07	Павільйон торгівлі з майданчиком для виносної торгівлі	12%	10.02.2015-09.02.2018 /0,0081	29.08.2014 №65-49/6

ПП «Сіеста»	03.07	Будівля	3%	06.06.2014- 31.05.2018 /0,1172	30.03.2017 №51-18/7
Сисоєва М.В.	03.07	Будівля	5%	11.09.2015- 10.09.2018 /0,0632	Поновлення 13.09.2013 №50-34/6 27.03.2015 №38-60/6
Харченко І.С.	03.07	Будівля	3%	08.09.2015- 07.09.2018 /0,0259	27.12.2013 №84-39/6 27.03.2015 №39-60/6
ПП фірма «Етна»	03.07	Нежитлова будівля	5%	16.04.2015- 15.04.2018 /0,0412	30.01.2015 № 57-57/6
ПП фірма «Етна»	03.07	Нежитлова будівля	10%	20.09.2016- 13.09.2010 /0,0068	24.06.2016 №16-9/7
ТОВ «Ніагара- СПА»	03.07	Нежитлова будівля	3%	27.01.2015- 26.01.2025 /0,4518	11.07.2014 № 111-47/6
Буравльова О.С.	03.07	Нежитлова будівля	3%	02.02.2016- 01.02.2019 /0,0413	25.09.2015 №58-65/6
Василенко О.А.	03.07	Нежитлова будівля	3%	17.04.2015- 16.04.2020 /0,037	13.09.2013 №56-31/6 27.02.2015 №72-58/6
Лушпій Л.К.	03.07	Нежитлова будівля	3%	20.03.2017- 17.11.2023 /0,0732	29.01.2016 №17-4/7
Пасюков С.І.	03.07	Нежитлова будівля	3%	08.04.2014- 07.04.2017 /0,0205	30.03.2017 №53-18/7 поновлення
Плескун С.М.	03.07	Нежитлова будівля	3%	07.12.2015- 06.12.2020 /0,0173	11.07.2014 №109-47/6 30.01.2015 №52-57/6
Сова М.В.	03.07	Нежитлова будівля	5%	20.06.2017- 31.05.2027 /0,0477	27.01.2017 №37-16/7 27.04.2017 №30-19/7
Погосян А.Г.	03.07	Нежитлові будівлі	3%	06.04.2017- 26.03.2018 /0,1517	23.02.2017 №14-17/7
Райва Крістоф Гайнріх Карл Марія	03.07	Нежитлові будівлі	3%	18.04.2017- 22.11.2021 /0,0629	31.08.2016 №32-11/7
ТОВ «Скло база»	03.07	Розміщення нежитлових будівель	3%	21.04.2017- 26.03.2027 /0,2929	27.01.2017 № 31-16/ VII
Ніколаєнко О.А.	03.07	Комплекс нежитлових будівель	12%	25.05.2017- 17.11.2021 /0,2579	29.08.2014 № 39-49/6

Каліберда І.І.	03.07	Торгівельний комплекс	3%	23.12.2014- 22.12.2017 /0,0801	11.07.2014 №112-47/6
ТОВ «Апекс Н»	03.07	Будівля торгівельного центру	12%	10.09.2015- 09.09.2025 /0,1418	27.03.2015 №32-60/УІ
Ломакіна Н.В.	03.07	Будівля торгово-побутового комплексу	5%	14.01.2014- 13.01.2020 /0,0509	31.10.2014 №47-53/6
Матвієнко Ю.М.	03.07	Для розміщення торгівельного центру	3%	08.12.2015- 07.12.2020 /0,4837	26.06.2015 №38-63/6
Мотриченко Ю.Ф.	03.07	Під будівництво торгівельного комплексу	3%	30.08.2016- 29.08.2019 /0,0476	21.08.2015 №76-64/6
Спіфанцев Д.Ю.	03.07	Для будівництва торгівельного центру	3%	29.04.2014- 28.04.2017 /0,2926	29.10.2010 №51-51/5 31.05.2017 №17-21/УІІ поновлено
Супрун О.М.	03.07	Будівництво торгівельного центру	7%	25.05.2015- 24.05.2018 /0,02	31.10.2014 №43-53/6
ТОВ «Стара пристань»	03.07	Будівля кафе	3%	30.05.2014- 29.05.2019 /0,0447	09.08.2013 №24-33/6
Волошина Т.М. Левченко Г.С.	03.07	Будівля кафе «Тополь»	12%	03.04.2015- 02.04.2018 /0,0624	03.10.2014 №45-51/6 28.11.2014 №70-54/6
Пилипова В.О.	03.07	Будівля кафе	12%	15.12.2016- 09.05.2026 /0,0547	25.09.2015 №60-65/6
ПП фірма «Етна»	03.07	Нежитлова будівля, кафе	5%	14.06.2017- 16.04.2027 /0,0171	30.03.2017 №50-18/7
Жовнір І.Л.	03.07	Нежитлова будівля кафе «Темп»	3%	13.07.2015- 12.07.2017 /0,025	24.04.2015 №43-61/6
Пустова О.М.	03.07	Нежитлова будівля кафе	12%	04.04.2017- 26.03.2022 /0,003	27.01.2017 №35-16/7
ПП «Сталкер»	03.07	Нежитлова будівля магазину з кафетерієм	12%	26.05.2016- 25.05.2019 /0,0332	21.08.2015 №72-64/6
Атанасов К.С. Атанасова- Мілованова К.С.	03.07	Кафе-ресторан	3%	13.01.2016- 12.01.2026 /0,1166	24.04.2015 №44-61/6

ТОВ ТВП «Нікополь»	03.07	Кафе	5%	26.12.2016- 20.11.2026 /0,0971	27.05.2016 №13-8/7 28.10.2016 №33-13/7
Виноградова Т.Г.	03.07	Кіоск торгівлі	10%	09.10.2015- 08.10.2018 /0,002	06.07.2012 №21-21/6 27.02.2015 №61-58/6
Гетьман О.А.	03.07	Кіоск торгівлі	12%	05.11.2015- 04.11.2018 /0,0019	26.05.2015 №58-62/6
Гетьман О.А.	03.07	Кіоск торгівлі	12%	05.11.2015- 04.11.2018 /0,0019	26.05.2015 №57-62/6
Завадський С.З.	03.07	Кіоск торгівлі	10%	20.04.2016- 19.04.2021 /0,0017	23.10.2015 №29-66/6
Кисельова А.В.	03.07	Кіоск торгівлі	5%	23.09.2016- 13.02.2017 /0,0023	25.12.2015 №41-2/7
Кисельов М.В.	03.07	Кіоск торгівлі	12%	28.05.2016- 27.05.2018 /0,0025	18.10.2013 №3-36/6 27.02.2015 №68-58/6
Лаврова В.М.	03.07	Кіоск торгівлі	12%	07.07.2015- 06.07.2018 /0,002	31.10.2014 №34-53/6 29.05.2016 №62-62/6
Леонтєва В.А.	03.07	Кіоск торгівлі	12%	22.06.2015- 21.06.2018 /0,0015	26.04.2013 №19-30/6 27.02.2015 №66-58/6
Поздєєв В.Л.	03.07	Кіоск торгівлі	3%	19.11.2015- 18.11.2020 /0,002	29.04.2015 №53-62/6
Сидора В.О.	03.07	Кіоск торгівлі	5%	24.10.2013- 26.09.2021 /0,0019	29.07.2016 №24-10/7
Шугай Ю.О.	03.07	Кіоск торгівлі	5%	06.08.2015- 05.08.2018 /0,0023	31.10.2014 №42-53/6

Проаналізувавши наявні матеріали територіальним відділенням встановлено, що надання в оренду земельних ділянок як юридичним так і фізичним особам здійснюється на підставі рішень Міської ради (зазначених в графі шостій Таблиці 1), що відповідає статті 16 Закону України «Про оренду землі».

Проаналізувавши отриману інформацію щодо діючих договорів оренди земельних ділянок по місту Нікополь, які укладені на підставі рішень Міської ради (зазначених в графі шостій Таблиці 1), як видно з таблиці, орендна плата за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 03.07 (Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) складає:

- для будівель магазину 3%, 5%, 10%, 12% від нормативної грошової оцінки землі;
- для павільйону торгівлі 3%, 5%, 6%, 10%, 12% від нормативної грошової оцінки землі;
- для нежитлових будівель 3%, 5%, 10%, 12% від нормативної грошової оцінки землі;
- для кафе 3%, 5%, 10%, 12% від нормативної грошової оцінки землі;
- для кіоску торгівлі 3%, 5%, 10%, 12% від нормативної грошової оцінки землі.

Встановлення Міською радою різних умов при визначенні ставок орендної плати від нормативно грошової оцінки земельних ділянок призначених для однакового цільового використання може ущемлювати інтереси орендарів.

Окрім того, листом від 23.06.2017 року № 3237 на вимогу територіального відділення Міська рада надала копії рішень Нікопольської міської ради про надання в оренду земельних ділянок за 2016-2017 роки. Опрацювавши ці матеріали територіальне відділення встановило, що Міською радою прийнято рішення, на підставі яких орендодавець зобов'язаний, зокрема, укласти договір оренди відповідно до вимог законодавства:

- 1) рішення від 29.07.2016 року № 25-10/VII «Про надання Фізичній особі-підприємцю Єпіфанцеву Дмитру Юрійовичу в оренду земельної ділянки на вул. Електрометалургів, 27 за фактичним розміщенням будівлі магазину» - для обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 2) рішення від 25.11.2016 року №23-14/VII «Про надання Підприємству з 100% іноземними інвестиціями «Білла-Україна» в оренду земельної ділянки на вул. Івана Богуна, 2 за фактичним розміщенням нежитлової будівлі» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 3) рішення від 26.02.2016 року №32-5/VII «про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «РІАЛ ІСТЕЙТ» в оренду земельної ділянки на вул. Г.Чорнобиля, 100-а за фактичним розміщенням будівлі продовольчого магазину» - за фактичним розміщенням будівлі продовольчого магазину орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 4) рішення від 31.03.2016 року № 24-6/VII «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «ОНТАВІЯ» в оренду земельної ділянки на вул. І.Богуна, 7/3 за фактичним розміщенням торговельного павільйону» - за фактичним розміщенням торговельного павільйону орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 5) рішення від 31.08.2016 року №34-11/ VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Ляху Олександру Володимировичу (1/2), фізичній особі-підприємцю Хвастунові Ігорю Васильовичу (1/2) в оренду земельної ділянки на вул. Електрометалургів, 224 за фактичним розміщенням нежитлових будівель спеціалізованого непродовольчого магазину» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 4% від нормативно грошової оцінки землі;
- 6) рішення від 29.01.2016 року № 18-4/ VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Соболю Олександру Васильовичу, фізичній особі-підприємцю Шкуратову Володимирі Олександровичу, фізичній особі-підприємцю Лохмачову Сергію Володимировичу в оренду земельної ділянки на вул. Шевченка, 87 за фактичним розміщенням будівлі магазину» - за фактичним розміщенням будівлі магазину орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 7) рішення від 22.12.2016 року № 39-15/ VII «Про надання Приватному підприємству «Незабудка» в оренду земельної ділянки на вул. Херсонська, 394 за фактичним розміщенням будівлі кафе-столової» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 8) рішення від 25.11.2016 року № 24-14/ VII « Про надання фізичній особі-підприємцю Наконечному В'ячеславу Георгійовичу в оренду земельної ділянки на вул. Херсонська, 13-в/1 за фактичним розміщенням будівлі магазину» - для обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 9) рішення від 07.10.2016 року № 28-12/ VII « Про надання громадянину Іванченку Івану Михайловичу в оренду земельної ділянки на вул. Шевченка, 19 за фактичним розміщенням нежитлових будівель» - для обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 3% від нормативно грошової оцінки землі;

- 10) рішення від 29.04.2016 року № 28-7/ VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Фесенко Наталі Олексіївні в оренду земельної ділянки на вул. Електрометалургів, буд. 53 за фактичним розміщенням комплексу» - за фактичним розміщенням комплексу орендна плата у розмірі 7% від нормативно грошової оцінки землі;
- 11) рішення від 27.05.2016 року № 13-8/ VII «про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Торгово-виробниче підприємство «Нікополь» в оренду земельної ділянки на вул. Електрометалургів, буд. 33 за фактичним розміщенням нежитлової будівлі» - для обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 12) рішення від 23.02.2017 року № 15-17/VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Уваровій Вікторії Іванівні в оренду земельної ділянки у м. Нікополі на вул. Херсонська, 367/1-а за фактичним розміщенням нежитлової будівлі кафе» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 13) рішення від 31.05.2017 року № 24-21/VII «Про надання Товариству з обмеженою відповідальністю «Нікафермінвест» в оренду земельної ділянки на вул. Івана Богуна, 1-а у м. Нікополі Дніпропетровської області за фактичним розміщенням нежитлової будівлі» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 14) рішення від 27.01.2017 року № 32-16/VII «Про надання громадянину Алейникову Леоніду Максимовичу в оренду земельної ділянки на вул. Каштанова, 4/1 за фактичним розміщенням нежитлових будівель» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 3% від нормативно грошової оцінки землі;
- 15) рішення від 27.01.2017 року № 33-16/VII «Про надання Публічному акціонерному товариству «Дніпропетровськ-Авто» в оренду земельної ділянки на вул. Некрасова, 11-а за фактичним розміщенням комплексу» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 3% від нормативно грошової оцінки землі;
- 16) рішення від 27.01.2017 року № 35-16/VII «Про надання фізичній-особі підприємцю Пустовій Ользі Миколаївні в оренду земельної ділянки на вул. 50 років НЗФ, 2-б за фактичним розміщенням нежитлової будівлі кафе» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки землі;
- 17) рішення від 27.01.2017 року № 41-16/VII «Про надання фізичній-особі підприємцю Самойленко Тетяні Сергіївні в оренду земельної ділянки на вул. Першотравнева, 4-в за фактичним розміщенням об'єкту незавершеного будівництва спортивно-торгівельного комплексу (готовністю будівництва 4%)» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 3% від нормативно грошової оцінки землі;
- 18) рішення від 27.01.2017 року № 45-16//VII «Про надання фізичній-особі підприємцю Конкелю Едуарду Еріховичу в оренду земельної ділянки на вул. Електрометалургів, 53 за фактичним розміщенням комплексу» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі;
- 19) рішення від 23.02.2017 року № 14-17/ VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Погосяну Ашоту Георгійовичу в оренду земельної ділянки у м.Нікополі на вул. Шульгіна, 9 за фактичним розміщенням нежитлової будівлі» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 3% від нормативно грошової оцінки землі;
- 20) рішення від 27.01.2017 року № 37-16/ VII «Про надання фізичній особі-підприємцю Сові Михайлу Валентинович в оренду земельної ділянки на вул. Гетьмана Сагайдачного, 101 за фактичним розміщенням нежитлових будівель на території Нікопольської міської ради» - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі орендна плата у розмірі 5% від нормативно грошової оцінки землі.

- (далі – Рішення Міської ради 2016-2017 років)

Як видно з інформації наведеної вище, Міська рада продовжувала приймати рішення протягом 2016-2017 років із різними відсотковими ставками орендної плати за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 03.07 (Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) з однаковою метою оренди.

Встановлення Міською радою різних умов при визначенні ставок орендної плати від нормативно грошової оцінки земельних ділянок призначених для однакового цільового використання може ущемлювати інтереси орендарів.

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 третього статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

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, 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.

Таким чином, відсутність єдиних ставок орендної плати (або їх фіксованого виразу відповідно до виду функціонального призначення земель) дало можливість Міській раді суб'єктивно визначати розмір ставки орендної плати для кожного суб'єкта господарювання окремо. Такі дії суперечать нормам конкурентного законодавства, так як створюють

суб'єктам господарювання нерівні умови діяльності порівняно з конкурентами, які діють на одному товарному ринку. Відтак, суб'єкту господарювання, якому був встановлений більший розмір орендної ставки за користування земельною ділянкою, створювались дискримінаційні умови діяльності у порівнянні з суб'єктом господарювання, який діяв на цьому ж товарному ринку та якому було встановлено менший розмір орендної ставки.

Дискримінаційні умови діяльності передбачають, що хоча умови господарювання можуть і не погіршуватися порівняно з тими, які учасник ринку мав до відповідної дії державного органу, однак, умови для розвитку стають гіршими ніж для інших учасників ринку.

Отже, Міською радою для окремих суб'єктів господарювання надані кращі, порівняно з загальними умовами, можливості для господарювання.

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

На подання про попередні висновки від 20.12.2017 року № 175, направлене листом від 27.12.2017 року №3304/27/04-17, Нікопольська міська рада листом № 690/18 від 29.01.2018 року повідомила наступне.

(Початок цитати) «За вимогами статті 13 Закону України «Про оцінку землі» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначання розміру земельного податку, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності та інше. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Відповідно до статті 20 Закону за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюється як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Отже, ставка оренди землі у відсотках визначається на підставі документу органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а саме: витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, який в свою чергу розраховується органами Держгеокадастру, а не Нікопольською міською радою...

... Розмір орендної плати визначається як конкурентний розмір орендної плати, з максимально гнучкими умовами для орендодавця та орендаря з урахуванням інвестиційної привабливості земельної ділянки...

...Також вважаємо, що в даному випадку відсутні дії Нікопольської міської ради, які б обмежували права землекористувачів та могли б бути спрямовані на зниження конкурентоспроможності підприємств-конкурентів...» (кінець цитати).

Таке твердження неможливо прийняти до уваги, оскільки органи влади, органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію (частина друга статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

Таким чином, дії Нікопольської міської ради щодо прийняття рішень Міської ради (зазначених в графі шостій Таблиці 1) про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, та прийнятті Рішень Міської ради 2016-2017 років із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, можуть ущемлювати права землекористувачів та можуть бути спрямовані на зниження конкурентоспроможності підприємств-конкурентів, настання негативних наслідків для їхніх ринкових позицій, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеним абзацом восьмим частиною другою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органів

місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

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:

Визнати дії Нікопольської міської ради щодо прийняття рішень Міської ради (зазначених в графі шостій Таблиці 1) про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, та прийнятті Рішень Міської ради 2016-2017 років із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, які можуть ущемлювати права землекористувачів та можуть бути спрямовані на зниження конкурентоспроможності підприємств-конкурентів, настання негативних наслідків для їхніх ринкових позицій, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом третім статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», визначеним абзацом восьмим частиною другою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Голова
адміністративної колегії

О.Я. ТУРКОВСЬКИЙ