



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

ВИТЯГ З РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО - СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

23.06.2020 року

Дніпро
(місто)

№54/17-р/к
Справа № 54/5-20

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Дії Дніпровської міської ради, щодо встановлення в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібною торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами), були предметом розгляду справи і які кваліфіковано як антиконкурентні дії.

За результатами розгляду справи № 54/5-20 адміністративна колегія Південно – східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) визнала дії Дніпровської міської ради, що полягали у встановлення в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібною торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами), кваліфіковані як антиконкурентні дії, які можуть призвести до обмеження конкуренції, що є порушенням частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідача зобов'язано припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом приведення рішень Дніпровської міської ради від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом визначення єдиного підходу щодо ставок податку та річного розміру орендної плати за користуванням земельними ділянками з однаковим цільовим призначенням.

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/5-20 про порушення Дніпровською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (далі – Закон) та подання про попередні висновки у справі Третього відділу досліджень і розслідувань від 05.06.2020 року № 54-03/24п,

ВСТАНОВИЛА:**1. Процесуальні дії**

- (1) За результатами розгляду заяв товариства з обмеженою відповідальністю «Слов'янський базар» та товариства з обмеженою відповідальністю «КП Центральний ринок» розпорядженням адміністративної колегії Дніпропетровського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 22.04.2020 року № 54/5-рп/к розпочато розгляд справи № 54/5-20 за ознаками вчинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які стосуються встановлення в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібної торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами).
- (2) Відповідно до підпункту 7.5. пункту 7 Розпорядження Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (зі змінами), Дніпропетровське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України змінено найменування на Південно-східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України 15 червня 2020 року.
- (3) Зміна найменування відбулася у зв'язку із початком виконання функцій покладених Положенням про територіальне відділення, що були віднесені до компетенції Запорізького та Кіровоградського обласних територіальних відділень Антимонопольного комітету України.
- (4) Головою Відділення надіслано до Дніпровської міської ради вимоги про надання інформації від 21.02.2020 року № 54-02/380 та від 28.04.2020 року №54-02/984.
- (5) Листом від 05.06.2020 року № 54-02/1476 Відповідачеві було направлено Подання з попередніми висновками у справі від 05.06.2020 року № 54-03/24п.
- (6) Листом від 05.06.2020 року № 54-02/1480 ТОВ «Слов'янський базар» було направлено Подання з попередніми висновками у справі від 05.06.2020 року № 54-03/24п.
- (7) Листом від 05.06.2020 року №54-02/1483 ТОВ «КП Центральний ринок» було направлено Подання з попередніми висновками у справі від 05.06.2020 року №54-03/24п.
- (8) Листом від 12.06.2020 року № 43 ТОВ «КП Центральний ринок» надало Відділенню відповідь на Подання з попередніми висновками.
- (9) Листом від 11.06.2020 року № 85 ТОВ «Слов'янський базар» надало Відділенню відповідь на Подання з попередніми висновками.

2. Заявник

(10) Заявниками у справі є:

- а.** Товариство з обмеженою відповідальністю «Слов'янський базар» (код згідно з ЄДР 30619472), юр. адреса – 49038, м. Дніпро, вул. Курчатова 1 (далі – ТОВ «Слов'янський базар», Заявник 1), здійснює господарську діяльність по наступним кодам класифікації видів економічної діяльності (далі – КВЕД), а саме:

- 46.39 Неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами;
 - 77.39 Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів. н. в. і. у.;
 - 46.90 Неспеціалізована оптова торгівля;
 - 47.19 Інші види роздрібно́ї торгівлі в неспеціалізованих магазинах;
 - 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний);
 - 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.
- b.** Товариство з обмеженою відповідальністю «КП Центральний ринок» (код згідно з ЄДР 01557911), юр. адреса – 49038, м. Дніпро, вул. Шмідта 2 (далі – ТОВ «КП Центральний ринок», Заявник 2). ТОВ «КП Центральний ринок» орендує у Дніпровської міської ради земельні ділянки відповідно до договору оренди землі від *[Інформація з обмеженим доступом]* Заявник 2 здійснює господарську діяльність по наступним КВЕДам, а саме:
- 46.39 Неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами;
 - 47.11 Роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами;
 - 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний);
 - 71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах;
 - 41.10 Організація будівництва будівель;
 - 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

3. Відповідач

- (11) Відповідачем у справі є орган місцевого самоврядування Дніпровська міська рада (код згідно з ЄДР – 26510514), юр. адреса: 49000, м. Дніпро, просп. Дмитра Яворницького 75 (далі – Міська рада).
- (12) Дніпровська міська рада здійснює свої повноваження відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (13) Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міські ради та їх виконавчі органи є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідну територіальну громаду та здійснюють від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавством України.
- (14) Відповідно до статті 10 вказаного Закону, Дніпровська міська 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.

4. Правова кваліфікація дій Відповідача

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

- (16) Згідно зі 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.
- (17) Відповідно до пункту 35 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключною компетенцією сільських, селищних та міських рад є затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України.
- (18) 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.
- (19) Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.
- (20) В статті 124 ЗК зазначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.
- (21) Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» 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.
- (22) В статті 16 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що укладення 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 Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.
- (23) Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.
- (24) Пунктом 288.5 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:
- не може бути меншою за розмір земельного податку;
 - для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;
 - для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;
 - не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

- (25) Згідно зі статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.
- (26) Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
- (27) Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.
- (28) Відповідно до Розділу VIII Прикінцеві положення Закону України «Про оренду землі» зазначено, що цей закон набирає чинності з дня його опублікування.
- (29) Частина друга, третя і четверта статті 4 набирають чинності після розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності.
- (30) До розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності 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.
- (31) Виходячи з кадастрової оцінки, тобто оцінки їх якості та місця розташування, встановлюється плата за використання землі.
- (32) 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.
- (33) Отже, нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди треба здійснювати з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, які визначено законодавством.

4.1. Антиконтурентні дії Відповідача

- (34) В рамках розгляду справи з'ясовано, що рішенням Дніпровської міської ради № 13/27 від 06.12.2017 року було встановлено на території міста ставки земельного податку та розмір орендної плати за землю відповідно до Додатку 1.
- (35) В Додатку 1 до рішення від 06.12.2017 року № 13/27 встановлено ставки податку та орендну плату за землю, у т.ч. по землям з наступним цільовим призначенням.

Вид цільового призначення земель (згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за №1011/18306 (зі змінами))		Ставки податку за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)		Річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)	
Код	Назва	Для юр.осіб	Для фіз осіб	Для юр.осіб	Для фіз осіб

1	2	3	4	5	6
03.07	Для будівництва будівель торгівлі	0,750	0,750	3,000	3,000
	Для обслуговування будівель торгівлі	1,000	1,000	3,000	3,000
03.08	Для будівництва об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	0,750	0,750	3,000	3,000
	Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	1,000	1,000	3,000	3,000
03.09	Для будівництва будівель кредитно-фінансових установ	0,750	0,750	3,000	3,000
	Для обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	1,000	1,000	3,000	3,000
03.10	Для будівництва будівель ринкової інфраструктури	0,750	0,750	3,000	3,000
	Для обслуговування будівель ринкової інфраструктури	1,000	1,000	3,000	3,000
03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	3,000	3,000	3,000	3,000
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту (крім земельних ділянок, на яких знаходяться окремо розташовані культурно – побутові будівлі та інші споруди і які оподатковуються на загальних підставах)	0,750	0,750	3,000	3,000
	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту за наявності окремо розташованих культурно – побутових будівель та інших споруд	1,000	1,000	3,000	3,000
	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд дорожнього господарства	1,000	1,000	3,000	3,000
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	1,000	1,000	3,000	3,000
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	1,000	1,000	3,000	3,000

- (36) Станом на момент складання попередніх висновків у справі 11 рішеннями вносились зміни до рішення Дніпровської міської ради від 06.12.2017 року №13/27, а саме рішеннями від 21.02.2018 року № 8/30, від 23.05.2018 року № 5/32, від 19.12.2018 року № 6/39, від 23.01.2019 року № 7/40, від 20.03.2019 року № 4/43, від 19.06.2019 року № 5/46, від 24.07.2019 року № 7/47 та № 8/47, від 27.11.2019 року № 6/50, від 18.12.2019 року № 8/52 та № 9/52.
- (37) За результатом аналізу рішень, якими вносились зміни до рішення від 06.12.2017 року № 13/27 встановлено, що в рішеннях від 19.06.2019 року № 5/46, від 24.07.2019 року № 7/47 та в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та № 9/52 Міською радою при визначенні ставок податку та розміру річної орендної плати за використання земельних ділянок застосовано диференційований підхід.

- (38) Рішеннями від 19.06.2019 року № 5/46, від 24.07.2019 року № 7/47 та в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та № 9/52 вносились наступні зміни.
- (39) Рішенням Дніпровської міської ради від 19.06.2019 року № 5/46 внесено зміни до рішення Міської ради від 06.12.2017 року № 13/27, а саме внесено зміни до ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю, а саме:

Вид цільового призначення земель (згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за №1011/18306 (зі змінами))		Ставки податку за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)		Річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)	
Код	Назва	Для юр.осіб	Для фіз осіб	Для юр.осіб	Для фіз осіб
1	2	3	4	5	6
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	6,000	6,000	6,000	6,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	10,000	10,000	10,000	10,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	6,000	6,000	6,000	6,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	10,000	10,000	10,000	10,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	6,000	6,000	6,000	6,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	10,000	10,000	10,000	10,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300

(40) Рішення від 19.06.2019 року № 5/46 набрало чинності з 01.08.2019 року.

(41) Рішенням Дніпровської міської ради від 24.07.2019 року № 7/47 внесено зміни до рішення Міської ради від 06.12.2017 року № 13/27, а саме внесено зміни до ставок земельного податку та розміру орендної плати за землю, а саме:

Вид цільового призначення земель (згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за №1011/18306 (зі змінами))		Ставки податку за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)		Річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)	
Код	Назва	Для юр.осіб	Для фіз осіб	Для юр.осіб	Для фіз осіб
1	2	3	4	5	6
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	11,000	11,000	11,000	11,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	11,000	11,000	11,000	11,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	11,000	11,000	11,000	11,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300

- (42) Рішення від 24.07.2019 року № 7/47 набрало чинності з 01.01.2020 року.
- (43) Рішенням Дніпровської міської ради від 18.12.2019 року № 8/52 внесено зміни до рішення від 06.12.2017 року № 13/27, та викладено підпункт 2.2.4 додатка 1 у новій редакції, а саме:
- За земельні ділянки, на яких розміщено автозаправні комплекси (крім державної та комунальної власності), - 7,0.
 - За земельні ділянки, на яких розміщено автозаправні комплекси (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами – 11,0.
- (44) Рішення від 18.12.2019 року № 8/52 набрало чинності з 01.01.2020 року.
- (45) Рішенням Дніпровської міської ради від 18.12.2019 року № 9/52 внесено зміни до рішення від 06.12.2017 року № 13/27, та викладено частину Додатка 1 в новій редакції, а саме:

Вид цільового призначення земель (згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за №1011/18306 (зі змінами))		Ставки податку за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)		Річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками певного цільового призначення (відсотків нормативної грошової оцінки)	
Код	Назва	Для юр.осіб	Для фіз осіб	Для юр.осіб	Для фіз осіб
1	2	3	4	5	6
03.07	Для будівництва будівель торгівлі	2,300	2,300	2,300	2,300
	Для обслуговування будівель торгівлі, що використовують земельну ділянку площею 0,9 Га та більше	12,000	12,000	12,000	12,000
	Для обслуговування інших будівель торгівлі	3,000	3,000	3,000	3,000
03.08	Для будівництва об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2,300	2,300	2,300	2,300
	Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, що використовують земельну ділянку площею 0,9 Га та більше	12,000	12,000	12,000	12,000
	Для обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	3,000	3,000	3,000	3,000
03.09	Для будівництва будівель кредитно-фінансових установ	2,300	2,300	2,300	2,300
	Для обслуговування будівель кредитно-фінансових установ, що використовують земельну ділянку площею 0,9 Га та більше	12,000	12,000	12,000	12,000
	Для обслуговування інших будівель кредитно – фінансових установ	3,000	3,000	3,000	3,000
03.10	Для будівництва будівель ринкової інфраструктури	2,300	2,300	2,300	2,300

	Для обслуговування будівель ринкової інфраструктури, що використовують земельну ділянку 0,9 Га та більше	12,000	12,000	12,000	12,000
	Для обслуговування інших будівель ринкової інфраструктури	3,000	3,000	3,000	3,000
03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	3,000	3,000	3,000	3,000
	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення, що використовують земельну ділянку 0,9 Га та більше	12,000	12,000	12,000	12,000
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	12,000	12,000	12,000	12,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	12,000	12,000	12,000	12,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу				
	- Автозаправних станцій, автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності)	7,000	7,000	7,000	7,000
	- Автозаправних комплексів (крім державної та комунальної власності), на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами	12,000	12,000	12,000	12,000
	- Інші	2,300	2,300	2,300	2,300

- (46) Рішення від 18.12.2019 року № 9/52 набирає чинності з 01.07.2020 року.
- (47) На вимогу Відділення Міська рада листом від 17.03.2020 року № 7/29-705 повідомила, що критерії для розподілу ставок орендної плати в межах кодів (03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.17, 12.04, 12.08, 12.11) зазначені у рішеннях Міської ради від 18.12.2019 року № 8/52, від 18.12.2019 року № 9/52.
- (48) Листом від 17.03.2020 року № 7/29-705 Міською радою надано інформацію щодо земельних ділянок в межах кодів цільового призначення (03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.17, 12.04, 12.08, 12.11), які передано в оренду.
- (49) Станом на 01.01.2020 року Дніпровською міською радою в межах кодів цільового призначення земельних ділянок 03.07, 03.08, 03.10, 03.17 укладено 443 договори з фізичними та юридичними особами щодо оренди земельних ділянок, з яких по 23 договорам, площа земельних ділянок дорівнює або більше 0,9 Га.
- (50) Детальна інформація щодо суб'єктів господарювання, які орендують земельні ділянки площею 0,9 Га або більше наведено в Таблиці 1. *[Інформація з обмеженим доступом]*
- (51) Тобто, відповідно до прийнятого рішення від 18.12.2019 року № 9/52 ставка податку та річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками по договорам оренди, які укладено Дніпровською міською радою з суб'єктами господарювання, наведеними в Таблиці 1 (23 договори) буде складати 12 %, в той час як по договорам оренди, площа яких складає менше ніж 0,9 Га (420 договорів) ставка податку та річний розмір орендної плати за користування земельними ділянками буде складати 3 %
- (52) В межах кодів цільового призначення земельних ділянок 12.04, 12.08, 12.11 укладено 74 договори з фізичними та юридичними особами щодо оренди земельних ділянок.
- (53) З наданого Міською радою переліку договорів, по кодам цільового призначення земельних ділянок 12.04, 12.08, 12.11 наявні адреси за якими розташовані автозаправні комплекси, які працюють під брендами «WOG», «ОККО», «Нефтек», «БРСМ-Нафта» на території яких здійснюється реалізація алкогольних напоїв та тютюнових виробів, наприклад: *[Інформація з обмеженим доступом]*
- (54) Додатково Міською радою було зазначено, що з метою здійснення повноважень, передбачених пунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу України, департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради надає до 01 лютого контролюючому органу за місцезнаходженням земельних ділянок перелік орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік станом на 01 січня, сформований за формою, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 17.09.2015 року №783, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.10.2015 року за №1171/27616, та інформує відповідний контролюючий орган про укладання нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 01 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулись зазначені зміни.
- (55) З огляду на те, що вищезазначена форма була зареєстрована 01.10.2015 року, відомості щодо цільового призначення земельних ділянок надано по договорам оренди, зареєстрованих з 01.01.2016 року.
- (56) Станом на 01.01.2020 року договорів оренди земельних ділянок за кодом виду цільового призначення 03.09 (Для будівництва та обслуговування будівель кредитно – фінансових установ) відсутні.
- (57) Також Міська рада зазначила, що площа земельних ділянок для застосування ставки орендної плати не сумується, а сумарна площа орендованих земельних ділянок у межах кодів цільового призначення земель 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.17 не є

визначальним фактором при затвердженні ставки податку та річної суми орендної плати за користування земельними ділянками.

- (58) Щодо встановлення ставок податку та річного розміру орендної плати в межах кодів цільового призначення земель (03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.17), з площею ділянки 0,9 Га та більше у розмірі 12 %, а для інших у розмірі 3%, Міською радою зазначено, що 0,9 Га – додатковий критерій, яким міська рада в межах повноважень визначає категорію платників для забезпечення диференційованого підходу при сплаті за землю.
- (59) Таким чином, поділ по категоріям платників за додатковими критеріями в межах кодів цільового використання земельних ділянок 03.07, 03.08, 03.09, 03.10, 03.17 (в залежності від площі земельної ділянки 0,9 Га та більше) 12.04, 12.08, 12.11 (Автозаправних станцій, автозаправних комплексів; автозаправні комплекси, на території яких здійснюється роздрібна торгівля алкогольними напоями та тютюновими виробами та інші) та встановлення в межах такого поділу різних ставок податку та розміру орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового призначення може призвести до нерівності ринкової позиції суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність на одному товарному ринку.
- (60) Згідно з частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також 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.
- (61) Відповідно до статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є 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.
- (62) Антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (63) Вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (64) Згідно з частиною четвертою статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» органи влади, органи місцевого самоврядування, органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані погоджувати з Антимонопольним комітетом України, його територіальними відділеннями проекти нормативно-правових актів та інших рішень, які можуть вплинути на конкуренцію, зокрема щодо створення суб'єктів господарювання, встановлення і зміни правил їх поведінки на ринку, або такі, що можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на відповідних ринках, а також одержувати дозвіл Антимонопольного комітету України на концентрацію у випадках, передбачених законом.

- (65) Однак, всупереч нормам статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» вищезазначені проекти рішень Дніпровської міської ради на погодження до територіального відділення не надходили.
- (66) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (67) Таким чином, дії Дніпровської міської ради із встановлення в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібною торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами) є антиконкурентними.

4.2. *Негативний вплив на конкуренцію*

- (68) Відповідно до статті 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 вибрати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (69) Відповідно до статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до повноважень виконавчих органів міських, селищних, сільських рад відноситься, в тому числі, організація місцевих ринків, ярмарків, сприяння розвитку всіх форм торгівлі.
- (70) Відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму, здійснення заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється в т.ч. органами місцевого самоврядування. Згідно із частиною другою статті 4 цього Закону органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції.
- (71) 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 повинно відбуватися завдяки саме власним досягненням, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибрати 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.
- (72) Отже, 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 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 (товарів, робіт, послуг), зменшенню рівня прибутковості тощо.

- (73) Встановлення різних ставок податку за користування земельними ділянками однакового цільового призначення має такий саме вплив на господарську діяльність суб'єктів господарювання, як і встановлення різних ставок орендної плати, які є конкурентами.
- (74) Як зазначалось вище, відповідно до частини першої статті 15 Закону дії визнаються антиконкурентними, якщо вони призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (75) Таким чином, дії Міської ради, що полягали у встановленні різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібною торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами) в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та № 9/52 можуть призвести до обмеження конкуренції.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

5.1. Заперечення Відповідача

- (76) На подання з попередніми висновками у справі, яке було надіслано сторонам у справі, Відповідачем зауваження та заперечення не надавались.

6. Пояснення та/або зауваження Заявника

- (77) ТОВ «Слов'янський базар» та ТОВ «КП Центральний ринок» листами від 11.06.2020 року № 85 та від 12.06.2020 року №43 відповідно надано свої пояснення на отримані попередні висновки у справі від 05.06.2020 року №54-03/24п.
- (78) Заявники заперечень або зауважень до подання про попередні висновки від 05.06.2020 року №54-03/24п не мають та цілком їх підтримують.

7. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення

- (79) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок територіального відділення про те, що дії Міської ради, які полягали у встановленні в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями, (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібною торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами) є антиконкурентними діями, та можуть призвести до обмеження конкуренції.
- (80) Такі дії Відповідача є антиконкурентними, передбачені частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та заборонені відповідно до частини 3 статті 15 зазначеного Закону.

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження

Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, дії Дніпровської міської ради, які полягали у встановленні в рішеннях від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 різних ставок податку за користування земельними ділянками та різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками за додатковими критеріями (в залежності від площі земельної ділянки; здійснення роздрібної торгівлі алкогольними напоями та тютюновими виробами) порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що можуть призвести до обмеження конкуренції.

2. Зобов'язати Дніпровську міську раду припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом приведення рішень Дніпровської міської ради від 18.12.2019 року № 8/52 та від 18.12.2019 року № 9/52 у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом визначення єдиного підходу щодо ставок податку та річного розміру орендної плати за користуванням земельними ділянками з однаковим цільовим призначенням.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної
колегії

О. ТУРКОВСЬКИЙ

Члени колегії:

Є. ВАРНАКОВ

В. ГАРАГУЛЯ

В. ОНІЩЕНКО

Н. ІГНАТЕНКО

Секретар колегії:

А. ЧЕРЕДНИЧЕНКО