



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КІРОВОГРАДСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

17.10.2019

м. Кропивницький

№ 61/9-р/к

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Міська рада міста Кропивницького упродовж з 01.01.2015 по 01.06.2019 приймала рішення про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення.

За результатами розгляду адміністративною колегією Відділення справи № 07-ВДР/07-19 такі дії Міської ради міста Кропивницького визнані антиконкурентними діями органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами, що є порушенням абзацу восьмої частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідача зобов'язано упродовж двомісячного терміну припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене у пункті 1 резолютивної частини, та усунути його наслідки, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення та внесення змін до умов діючих договорів оренди землі застосувавши єдині орендні ставки при визначенні орендної плати за земельні ділянки в залежності від їх цільового використання.

Адміністративна колегія Кіровоградського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 07-ВДР/07-19 про порушення Міською радою міста Кропивницького законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (надалі – Закон), та подання відділу досліджень та розслідувань від 01.10.2019 № 61-03/37П,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням Адміністративної колегії Кіровоградського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.07.2019

№ 61/7-рп-к розпочато розгляд справи № 07-ВДР/07-19 за ознаками вчинення Міською радою міста Кропивницького порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органом місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

- (2) Головою Кіровоградського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надіслано Відповідачеві вимоги про надання інформації від 04.02.2019 № 61-02/157, 01.04.2019 № 61-02/519, 13.06.2019 № 61-02/839, 12.07.2019 № 61-02/1002, 06.09.2019 № 61-02/1258, 30.09.2019 № 61-02/1366.
- (3) Листом від 01.10.2019 № 61-02/1374 Відповідачеві було направлено Подання з попередніми висновками у справі № 07-ВДР/07-19.
- (4) 17.10.2019 Відділенням проведено слухання у справі за участю представників Відділення та Відповідача.
- (5) На Подання про попередні висновки у справі Міська рада міста Кропивницького не надала Відділенню своїх міркувань, пропозицій або заперечень.
- (6) При цьому, на засіданні адміністративної колегії уповноважений представник Міської ради міста Кропивницького погодився із висновками адміністративної колегії Відділення, викладеними у Поданні про попередні висновки та визнав порушення. Це зафіксовано в протоколі адміністративної колегії Відділення.

2. Відповідач

- (7) Відповідачем у справі є орган місцевого самоврядування – Міська рада міста Кропивницького (ідентифікаційний код юридичної особи – 26241020, адреса: вул. Велика Перспективна, 41, м. Кропивницький, Кіровоградська область, 25006 (далі – Міська рада або Відповідач).
- (8) Міська рада міста Кропивницького здійснює свої повноваження відповідно до Конституції України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (9) Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Відповідач є органом місцевого самоврядування, що представляє територіальну громаду міста Кропивницького та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування.

3. Нормативно-правове регулювання функціонування ринку надання у користування (оренду) земельних ділянок

- (10) 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.
- (11) Відповідно до пункту 35 статті 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» до компетенції сільських, селищних та міських рад належить затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України.
- (12) Крім того, до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, вилучення (викупу), а також надання під

забудову та для інших потреб земель, що перебувають у власності територіальних громад; визначення в установленому порядку розмірів відшкодувань підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм власності за забруднення довкілля та інші екологічні збитки; встановлення платежів за користування комунальними та санітарними мережами відповідних населених пунктів.

- (13) Земельні відносини, які виникають під час забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими документами у цій сфері.
- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) 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.
- (18) 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.
- (19) Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.
- (20) Відповідно до пункту 284.1 статті 284 Податкового кодексу України (далі – ПК) органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.
- (21) Пунктом 288.4, підпунктом 288.5.1 статті 288 ПК визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:
 - i. не може бути меншою за розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
 - ii. не може перевищувати 12 відсотків нормативно грошової оцінки.
- (22) Постановою Кабінету Міністрів України від 24 травня 2017 № 483 «Про затвердження форм типових рішень про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку

та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (далі – Постанова КМУ № 483) затверджена форма типового рішення про встановлення ставок та пільг із сплати земельного податку в залежності від виду цільового призначення земель, згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Держкомзему від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 року за № 1011/18306 (далі – Класифікація № 548).

- (23) Таким чином, вимогами законодавства України визначено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладенні договорів оренди повинно здійснювати за орендними ставками з урахуванням цільового призначення земельних ділянок.

4. Правова кваліфікація дій Відповідача

- (24) Згідно з абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону, одним з видів антиконкурентних дій є дія органу місцевого самоврядування, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (25) Як свідчать матеріали справи, підтверджені зібраними доказами, антиконкурентні дії Відповідача полягали у наступному.
- (26) У ході дослідження ринку надання у користування (оренду) земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності у межах міста Кропивницького, за результатами опрацювання нормативно-правових актів, інформацій, отриманих від Міської ради (листами від 27.02.2019 № 950/52-05-24, від 15.04.2019 № 1967/52-05-24, від 18.06.2019 № 19-774, від 19.07.2019 № 19-939), встановлено наступне:
- (27) Міська рада у відповідях на вимоги Відділення, у своїх листах повідомила наступне.
- (28) Рішенням Міської ради від 14.07.2015 №4416 «Про затвердження ставок земельного податку по місту Кіровограду» (далі – Рішення №4416) затверджено порядок та особливості справляння плати за землю, у тому числі орендної плати за землю, яким також визначений граничний розмір орендної плати на рівні:
- i. не може бути меншою 3 відсотків від нормативної грошової оцінки;
 - ii. не може перевищувати 12 відсотків нормативно грошової оцінки.
- (29) Щодо конкретного розміру орендної плати за використання земельних ділянок міста Кіровограда, тобто ставок орендної плати (відсоток від НГО в залежності від виду цільового використання), то Міська рада зазначила, що вона керується ставками, визначеними та затвердженими пунктом 2 рішення Кіровоградської міської ради від 03.12.2009 № 2904 «Про затвердження технічної документації з нормативно грошової оцінки земель міста Кіровограда» зі змінами та доповненнями до рішення від 16.02.2010 № 3025, від 11.11.2014 № 3619, від 14.11.2014 № 3628 (далі – Рішення № 2904), «...до 01.01.2019 року при винесенні рішень про укладення/поновлення договорів оренди земельних ділянок встановлювався розмір орендної плати відповідно до рішення зі змінами і доповненнями від 03.12.2019 № 2904».
- (30) На виконання постанови Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105, у місті Кропивницькому проведено нову нормативно грошову оцінку, яку було затверджено рішенням Міської ради від 12.07.2018 № 1750 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Кропивницького Кіровоградської області» (далі – Рішення № 1750). Пунктом 5 цього рішення визначено, що Рішення № 2904 вважати таким, що втратило чинність з 01.01.2019.
- (31) Аналізуючи прийняті Міською радою рішення у сфері земельних відносин на відповідність законодавству України, то слід зазначити, що:

- i. ставки орендної плати, які були затверджені Рішенням № 2904 (у додатку № 5 «Рекомендований розмір орендної плати за використання земельних ділянок в місті Кіровограді» (зі змінами та доповненнями)), **не враховували вид цільового призначення земель, згідно з Класифікацією № 548.**
 - ii. у зв'язку з прийняттям Міською радою м. Кропивницького Рішення № 1750, яким було скасоване Рішення № 2904, з 01.01.2019 до теперішнього часу Міською радою **не затверджені конкретні ставки орендної плати в залежності від виду цільового призначення земель**, як цього вимагає стаття 288 ПКУ та Рішення № 4416.
- (32) За інформацією Міської ради, станом на 01.06.2019 діє 2102 договорів оренди землі з фізичними та юридичними особами, з яких 228 договорів укладених/поновлених за рішеннями Міської ради прийнятими у період з 01.01.2015 по 01.06.2019.
- (33) Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 (із змінами та доповненнями) затверджений Типовий договір оренди землі, в якому передбачені основні істотні умови, у тому числі стосовно змін розміру орендної плати у разі:
- i. зміни умов господарювання, передбачених договором;
 - ii. зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
 - iii. погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;
 - iv. зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;
 - v. в інших випадках, передбачених законом.
- (34) Проаналізувавши наявні договори оренди землі, рішення Міської ради про надання земельних ділянок у користування та інші, Відділенням встановлено, що надання в оренду земельних ділянок як юридичним, так і фізичним особам здійснюється на підставі рішень Міської ради, що відповідає статті 16 Закону України «Про оренду землі».
- (35) Згідно з інформацією про діючі договори оренди земельних ділянок по м. Кропивницькому (Кіровоград), які укладені на підставі рішень Міської ради, було **виявлено застосовування суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати** за земельні ділянки однакового цільового призначення, що діють в межах міста Кропивницького.
- (36) Так, *наприклад*,
- i. орендна ставка за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) застосовувалася для суб'єктів господарювання у розмірі: 3%, 5%, 6%, 7%, 12% від нормативної грошової оцінки землі (додаток №1);
 - ii. орендна ставка за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови) застосовувалася для суб'єктів господарювання у розмірі: 3%, 5%, 6%, 10% від нормативної грошової оцінки землі (додаток №2);
 - iii. орендна ставка за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 12.04 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) застосовувалася у розмірі: 3%, 5% від нормативної грошової оцінки землі (додаток №3);
 - iv. орендна ставка за користування земельною ділянкою з цільовим призначенням 12.08 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та

допоміжних операцій) застосовувалася у розмірі: 3%, 5%, 6% від нормативної грошової оцінки землі (додаток №4),

що підтверджується у рішеннях Міської ради, зокрема:

- (37) Рішенням Міської ради від 04.06.2015 № 4164 визначено передати товариству з обмеженою відповідальністю «ДАНАЙ» із земель комунальної власності в оренду строком на 49 років земельну ділянку (кадастровий № 3510100000:38:322:0010) по вул. Олександрійській, 70-а загальною площею 0,1554 га – землі, які використовуються в комерційних цілях, для розміщення автогазозаправної станції (КВЦПЗ 03.07) за рахунок земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Встановити розмір орендної плати на рівні **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (38) Рішенням Міської ради від 07.04.2017 № 927 визначено поновити ПАТ «Концерн-Галнафтогаз» договір оренди землі від 15.08.2007 №2383 (державна реєстрація від 29.11.2007 №109) строком на 5 років по вул. Преображенській, 90-а (кадастровий № 3510100000:38:327:0010) для розміщення автозаправної станції загальною площею 0,2108 га (у тому числі по угіддях: 0,2108 га – землі під будівлями та спорудами транспорту) за рахунок земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення та встановити розмір орендної плати на рівні **12%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (39) Також, поновити ПАТ «Концерн-Галнафтогаз» договір оренди землі від 06.05.2006 № 2102 (державна реєстрація від 12.05.2006 № 77) строком на 5 років по просп. Університетському, 15-а (кадастровий № 3510100000:37:287:0007) для розміщення автозаправної станції загальною площею 0,3000 га (у тому числі по угіддях: 0,3000 га – землі під громадською забудовою) за рахунок земель житлової та громадської забудови, та встановити розмір орендної плати на рівні **12%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (40) Рішенням Міської ради від 20.02.2018 № 1475 визначено передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БРСМ-ГРУП» в оренду строком на 49 років земельну ділянку (кадастровий № 3510100000:17:104:0002) по вул. Салтикова-Щедріна, 1-б загальною площею 0,0933 га (у тому числі по угіддях: 0,0933 га – землі під будівлями та спорудами транспорту) для розміщення автозаправної станції за рахунок земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, що перебувають у запасі та встановити розмір орендної плати на рівні **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (41) Рішенням Міської ради від 26.04.2018 № 1649 визначено передати ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАФТАПРАЙМ» в оренду строком на 10 років земельну ділянку (кадастровий № 3510100000:46:351:0011) по вул. Великій Пермській, 72 загальною площею 0,1505 га (у тому числі по угіддях: 0,1505 га – землі під будівлями та спорудами транспорту) для розміщення автозаправної станції та комплексу по обслуговуванню автомобілів за рахунок земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, що перебувають у запасі. Встановити розмір орендної плати на рівні **12%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (42) Рішенням Міської ради від 14.07.2015 № 4265 визначено поновити Бойко Галині Іванівні договір оренди земельної ділянки по вул. Преображенській, 16-к (кадастровий № 3510100000:29:286:0028) строком на 5 років загальною площею 0,0006 га – землі, які використовуються в комерційних цілях, за рахунок земель житлової та громадської забудови, укладений на підставі рішення Кіровоградської міської ради від 28.12.2007 № 405 для розміщення торговельного павільйону (КВЦПЗ

- 03.07). Встановити розмір орендної плати на рівні **7%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (43) Рішенням Міської ради від 14.07.2015 № 4267 визначено поновити фізичній особі-підприємцю Дедушок Наталії Миколаївні договір оренди земельної ділянки строком на 5 років по вул. Саратовській (біля будинку № 18) (кадастровий № 3510100000:42:353:0003) загальною площею 0,0024 га – землі, які використовуються в комерційних цілях, зарахунок земель житлової та громадської забудови, укладений на підставі рішення Кіровоградської міської ради від 02.07.2009 № 2161 для розміщення торговельного павільйона (КВЦПЗ 03.07). Встановити розмір орендної плати на рівні **12%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (44) Рішенням Міської ради від 14.07.2015 № 4275 визначено поновити Тягаєнку Андрію Олександровичу договір оренди земельної ділянки строком на 10 років загальною площею 0,0040 га – землі, які використовуються в комерційних цілях, по вул. Героїв Сталінграда, 22-п (кадастровий № 3510100000:37:329:0083) за рахунок земель житлової та громадської забудови, укладений на підставі рішення Кіровоградської міської ради від 16.02.2010 № 3038 для розміщення торговельного павільйону (КВЦПЗ 03.07). Встановити розмір орендної плати на рівні **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (45) Рішенням Міської ради від 26.04.2018 № 1647 визначено передати Касьяну Миколі Миколайовичу в оренду строком на 25 років земельну ділянку (кадастровий № 3510100000:37:335:0044) по вул. Героїв України, 26-г загальною площею 0,0038 га (у тому числі по угіддях: 0,0038 га – землі під громадською забудовою) для розміщення магазину за рахунок земель житлової та громадської забудови, що перебувають у запасі. Встановити розмір орендної плати на рівні **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (46) Рішенням Міської ради від 05.06.2018 № 1716 визначено передати Кріпаку Дмитру Володимировичу та Кріпаку Сергію Володимировичу в оренду строком на 25 років земельну ділянку (кадастровий № 3510100000:33:305:0045) по вул. Соборній, 40-а загальною площею 0,0050 га (у тому числі по угіддях: 0,0050 га – землі під громадською забудовою) для розміщення магазину за рахунок житлової та громадської забудови, що перебувають у запасі. Встановити розмір орендної плати на рівні **3%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
- (47) Такі випадки непоодинокі, детальна інформація про застосування різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення наведена у Додатках №№ 1, 2, 3, 4.
- (48) Крім цього, Міська рада незважаючи на встановлені додатком 5 Рішення №290 орендні ставки протягом періоду з 01.01.2015 по 31.12.2018 (термін дії Рішення №2904) при укладенні/поновленні договорів оренди земельних ділянок у багатьох випадках не керувалася цими єдиними ставками, а в окремих, індивідуальних рішеннях встановлювалися відмінні від них ставки.
- (49) Так, *наприклад (вибірково),*

Орендар земельної ділянки	Вид використання	Код цільового призначення	Номер індивідуального рішення	Дата індивідуального рішення	Ставка орендної плати, %, в індивідуальному рішенні	Ставка орендної плати згідно з додатком 5 Рішення №2904
Бойко Галина Іванівна	торговельний павільйон	03.07	4265	14.07.2015	7%	6%
ФОП Дедушок Наталія Миколаївна	торговельний павільйон	03.07	4267	14.07.2015	12%	6%

Новіков Кирило Віталійович	для розміщення торговельних рядів	03.07	282	30.03.2016	3%	6%
ПАТ «Концерн Галнафтогаз»	для розміщення автозаправної станції	03.07	927	07.04.2017	12%	6%
ПрАТ «Кіровоградтурист»	для розміщення готелю	03.15	3796,4615	16.12.2014, 29.09.2015	3%	5%
Смоляр Андрій Миколайович	для розміщення автостоянки	12.08	4300	14.07.2015	6%	3%

- (50) Як видно з інформації, наведеної вище, Міська рада протягом тривалого періоду, а саме з 01.01.2015 по 01.06.2019 приймала рішення з різними відсотковими ставками орендної плати за користування земельною ділянкою з однаковим цільовим призначенням.
- (51) Разом з цим, слід зазначити, що станом на вересень 2019 року ситуація Міською радою не виправлена – єдині орендні ставки плати за земельні ділянки в залежності від їх цільового використання не встановлені.
- (52) На вимогу Відділення Міська рада листом від 16.10.2019 №511/52-05-24 повідомила, що Управлінням земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища Міської ради підготовлено проект регуляторного акта – рішення Міської ради міста Кропивницького №3337 «Про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності в місті Кропивницькому» (далі – Проект №3337).
- (53) Разом з тим, Проект №3337 Відповідачем не погоджено із Відділення відповідно вимог частини 4 статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та розпорядження Антимонопольного комітету України від 1 квітня 1994 року № 4-р «Про затвердження Положення про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів державної влади, органів адміністративно-господарського управління та контролю, органів місцевого самоврядування щодо демонополізації економіки, розвитку конкуренції та антимонопольного регулювання».
- (54) Отже, встановлення Міською радою різних умов при визначенні ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, призначених для однакового цільового використання, може ущемлювати інтереси орендарів.
- (55) За рахунок цього, коли суб'єкти господарювання є конкурентами на будь-якому з товарних ринків та нормативно грошова оцінка для земельних ділянок, наданих в оренду зазначеним суб'єктам господарювання буде однаковою, сума оплаченої 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'єктами господарювання, оскільки такі дії сприяють збільшенню витрат, пов'язаних зі сплатою оренди за земельну ділянку, а відтак дорожчання продукції чи послуг, зменшенню рівня прибутковості тощо.
- (56) Таким чином, відсутність єдиних ставок орендної плати (або їх фіксованого виразу відповідно до виду функціонального призначення земель) дало можливість Міській раді суб'єктивно визначити розмір ставки орендної плати для кожного суб'єкта господарювання окремо. Такі дії суперечать нормам конкурентного законодавства,

так як створюють суб'єктами 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.

- (57) Дискримінаційні умови діяльності передбачають, що хоча умови господарювання можуть і не погіршуватися порівняно з тими, який учасник ринку мав до відповідної дії державного органу, однак, умови для розвитку стають гіршими ніж для інших учасників ринку.
- (58) Отже, Міською радою для окремих суб'єктів господарювання надані кращі, порівняно з загальними умовами, можливості для господарювання.
- (59) Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись у рівних умовах.
- (60) За результатами розгляду справи, на підставі зібраних доказів доведено, що Міська рада вчинила порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органом місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (61) Ураховуючи вищезазначене, дії Відповідача, які полягають у прийнятті протягом періоду з 01.01.2015 по 01.06.2019 рішень про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, кваліфіковано Відділенням як антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами відповідно до абзацу восьмою частини другої статті 15 Закону.

5. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі

- (62) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться, що дії Міської ради, які полягають у прийнятті протягом періоду з 01.01.2015 по 01.06.2019 рішень про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органом місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (63) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.
- (64) Такі дії Відповідача стали можливими внаслідок недотримання Міською радою вимог частини 4 статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», якою встановлено обов'язок органів місцевого самоврядування погоджувати з Відділенням

проекти нормативно-правових актів та інших рішень, що можуть вплинути на конкуренцію. Порядок погодження встановлений Положенням про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів влади, органів адміністративно-господарського управління та контролю, органів місцевого самоврядування щодо демонополізації економіки, розвитку конкуренції та антимонопольного регулювання, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 01 квітня 1994 року №4-р (із змінами і доповненнями).

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 Кіровоградського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що Міська рада міста Кропивницького (ідентифікаційний код 26241020, місцезнаходження: вул. Велика Перспективна, 41, м. Кропивницький, Кіровоградська область, 25006) своїми діями, які полягали у прийнятті протягом періоду з 01.01.2015 по 01.06.2019 рішень про надання в оренду земельних ділянок, на підставі яких укладаються договори з орендарями, із застосуванням різних ставок орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового (функціонального) призначення, вчинила порушення, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Міській раді міста Кропивницького упродовж двомісячного терміну припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене у пункті 1 резолютивної частини, та усунути його наслідки, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення та внесення змін до умов діючих договорів оренди землі застосувавши єдині орендні ставки при визначенні орендної плати за земельні ділянки в залежності від їх цільового використання.

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

Голова

Л.В. Гречана

Члени колегії:

А.Пастушенко

Ю.Тарасенко