



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

Львів

«05» 09.2018

№63/12-рх/к

Радехівська міська рада
Львівської області
вул. Ів. Франка, 2,
м. Радехів, 80200

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

(на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції»)

*Про усунення порушень законодавства
про захист економічної конкуренції*

I. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ

- (1) Під час реалізації повноважень у сфері формування та реалізації конкурентної політики щодо здійснення владних повноважень органами місцевого самоврядування в частині встановлення орендної плати за оренду земельних ділянок, Львівським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) направлено вимогу про надання інформації Радехівській міській раді від 11.07.2018 №63-02/1349В.
- (2) На вимогу Відділення Радехівська міська рада (лист від 03.08.2018 №685) надала список суб'єктів господарювання з якими укладено договори оренди землі за період 2016, 2017р.р. та I півріччя 2018р., в якому зазначено % орендної ставки, цільове призначення земельної ділянки.
- (3) Здійснивши аналіз інформації отриманої від Радехівської міської ради Відділенням встановлено, що, при одному цільовому призначенні земельної ділянки встановлювався різний % орендної ставки.

II. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ.

- (4) Згідно з частиною 1 статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (5) Відповідно до інформації Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, розміщеної на сайті Міністерства юстиції України (<https://usr.minjust.gov.ua>), ідентифікаційний код Радехівської міської ради – 26361149, місцезнаходження – вул. Ів. Франка, 2, м. Радехів, Львівська обл.,

організаційно-правова форма – орган місцевого самоврядування, вид діяльності за КВЕД 2010: 84.11 Державне управління загального характеру.

- (6) Отже, Радехівська міська рада є органом місцевого самоврядування у розумінні Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (7) Відповідно до абзацу 1 статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.
- (8) 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.
- (9) Частиною третьою статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, нормативно-правовими актами Верховної Ради України, прийнятими у межах їх компетенції.
- (10) Статтею 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що одним із основних принципів місцевого самоврядування є законність.
- (11) Відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання, суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією регулюються Законом України «Про захист економічної конкуренції» (стаття 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції»). Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (12) Згідно з приписами частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (13) Отже, відповідно до вказаних законодавчих норм, реалізація Радехівською міською радою своїх повноважень, має здійснюватись з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (14) Статтею 12 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад, передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності тощо.
- (15) Законом України «Про місцеве самоврядування» 21.05.1997 № 280/97-ВР (із змінами та доповненнями) передбачено, що до компетенції сільських, селищних, міських рад належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин. Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Радехівська міська рада та її виконавчий комітет в межах своєї компетенції самостійно вирішують питання місцевого значення, виходячи із інтересів громадян, які проживають на території, та державних інтересів, приводить у життя рішення вищестоящих органів державної влади, забезпечує дотримання законності та правопорядку.
- (16) Рішення Радехівської міської ради, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на її території підприємствами, організаціями і установами, кооперативними та іншими громадськими організаціями, їх органами, а також посадовими особами і громадянами. В територіальних межах м. Радехів повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Радехівською міською радою та її виконавчим комітетом.
- (17) Відносини між органами влади та суб'єктами господарювання з питань оренди земельних ділянок регулюються Земельним кодексом України, Законом України «Про

місцеве самоврядування в Україні», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами України.

(18) Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України плата за землю справляється відповідно до закону.

(19) Пунктом 10 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

(20) Відповідно до статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

(21) Згідно зі статтею 21 Закону України «Про оренду землі» обчислення орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором.

(22) Відповідно до Податкового кодексу України 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 (*в редакції Законів № 1797-VIII від 21.12.2016, № 2245-VIII від 07.12.2017*);
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
- може перевищувати граничний розмір орендної плати у разі визначення орендаря на конкурентних засадах (*згідно із Законом № 557-VIII від 30.06.2015*)

(23) Таким чином, вимогами чинного законодавства України передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди повинно здійснюватись з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством. Радехівська міська рада станом на 03.08.2018 року уклала 20 договорів оренди землі, в тому числі з цільовим використанням: землі комерційного використання; для розміщення та обслуговування експлуатації основних підсобних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств; для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ, тощо.

(24) Аналізом інформації наданої Радехівською міською радою лист від 03.08.2018 №685 встановлено, що орендна плата за використання земельних ділянок однакового цільового призначення суб'єктами господарювання, що діють на одному ринку, є різною. Так, наприклад, в договорі оренди земельної ділянки, укладеному Радехівською міською радою з Когут Богданом Ярославовичем (№ 13593177 від 25.02.2016 року, орендна плата за земельну ділянку з цільовим призначення-землі комерційного використання встановлена у розмірі 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки. В договорі оренди земельної ділянки, укладеному Радехівською міською радою з ПАТ «Діброва» орендна плата за земельну ділянку з цільовим призначенням - землі комерційного використання встановлена у розмірі 5% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

В договорі оренди землі № 24691148 від 02.02.2018 року, укладеного Радехівською міською радою з Нагірною Оксаною Євгенівною, орендна плата за земельну ділянку (цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) встановлена у розмірі 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Відповідно до договорів № 24936251 від 21.02.2018 укладеного Радехівською міською радою з Павлюком Романом Андрійовичем та №25763649 від 16.04.2018 укладеного з ТзОВ «ГП Базис» цільове призначення земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі встановлено у розмірі 12% від нормативно грошової оцінки земельної ділянки.

- (25) Цільове використання (призначення) земельних ділянок Когут Б.Я., ПАТ «Діброва» є однаковим – землі комерційного використання однак, орендна ставка різна -3%, 5%. Цільове використання (призначення) земельних ділянок Нагірної О.Є., Павлюк Р.А., ТзОВ «ГП Базис» є однаковим - земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, про те, орендна ставка є різною 5%, 12%.
- (26) Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489, зареєстрованого в міністерстві юстиції України 19.12.2016 №29777, в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель. Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.
- (27) Внаслідок встановлення Радехівською міською радою різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення, суб'єкти господарювання, які орендують такі земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати. Встановлення різних відсоткових ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення, безпосередньо не впливає ні на структуру товарного ринку, ні на самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте, воно замінює власні досягнення суб'єктів господарювання, як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників. За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись. Згідно з абзацом 8 частини 2 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності в порівнянні з конкурентами. Частиною 3 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що вчинення антиконкурентних дій органів влади органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне відповідальність згідно із законом.

Сукупність норм Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачає змагання між суб'єктами господарювання, які завдяки саме власним досягненням здобувають переваги над іншими суб'єктами господарювання. Натомість, дії органів місцевого самоврядування, які можуть вплинути на відповідний стан конкуренції шляхом її спотворення, що може полягати у зміні існуючих факторів, які визначають інтенсивність конкуренції, внаслідок потенційної можливості негативного впливу на конкуренцію, визнаються антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування.

Таким чином, дії Радехівської міської ради щодо встановлення різних ставок орендної плати за оренду земельних ділянок однакового цільового призначення, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом 8 частини 2 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції.

У зв'язку з наведеним, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», абзацом 7 пункту 3 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, з метою припинення ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції Адміністративна колегія Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає обов'язкові для розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Припинити ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом застосування однакових % орендної ставки для земель однакового цільового призначення.
2. Про результати розгляду цих рекомендацій повідомити Львівське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України повідомити у 3-місячний строк з дня їх отримання.

Звертаємо Вашу увагу, що відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умов виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушень, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова колегії

Р.Лещишин