



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ЗАКАРПАТСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

**31.05.2016 року**

**м.Ужгород**

**№ 04-19/36-рк/к**

Департамент міського господарства  
Ужгородської міської ради  
пл. Поштова, 3, м. Ужгород, 88000

Про припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України за результатами планової перевірки додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції Ужгородською міською радою та її виконавчим органом,

**встановила:**

Розпорядженням адміністративної колегії Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 05.05.2016 № 12-рп/к розпочато розгляд справи № 04-11/2016 відносно департаменту міського господарства Ужгородської міської ради у зв'язку з наявністю в його діях ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом 8 частини 2 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідно до статті 11 цього Закону виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.

Виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади - також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.

Департамент міського господарства Ужгородської міської ради (далі - Департамент міського господарства) є виконавчим органом міської ради, утворений міською радою, підзвітний і підконтрольний міській раді, підпорядкований виконавчому комітету міської ради.

Ідентифікаційний код – 36541721.

Юридична адреса – пл. Поштова, 3, м. Ужгород.

Відповідно до Положення «Про Департамент міського господарства Ужгородської міської ради», затвердженого рішенням Ужгородської міської ради від 10.03.2016 № 146 (далі – Положення про Департамент міського господарства) до основних завдань Департаменту міського господарства належать:

- здійснення повноважень орендодавця комунального майна;
- здійснення від імені міської ради повноважень орендодавця земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності територіальної громади м. Ужгорода;

- укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок комунальної власності, прав (зокрема, оренди) на земельні ділянки, які були відчужені на земельних торгах, як уповноважений орган по укладанню таких договорів;

- здійснення за дорученням міського голови, виконавчого комітету та міської ради інших повноважень та функцій в сфері управління майном міста та земельними ресурсами.

Отже, Департамент міського господарства Ужгородської міської ради в розумінні абзацу 9 статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом адміністративно-господарського управління та контролю.

Земельні відносини, які виникають під час забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Законами України «Про оренду землі», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про плату за землю», іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно 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.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі»:

- об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності;
- орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом;
- орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

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.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що до компетенції сільських, селищних, міських рад належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Відповідно до статті 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Згідно частини 1 статті 124 Земельного кодексу України, 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 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.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України плата за землю справляється відповідно до закону. Статтею 13 Закону України «Про плату за землю» передбачено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності, є договір оренди земельної ділянки.

Згідно статті 13 Закону України «Про оренду землі», 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.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Типова форма договору оренди землі, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 (далі – Типовий договір).

Пунктом 10 Типового договору оренди землі передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що розмір, форма і строки орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Згідно зі статтею 288 розділу XIII Податкового кодексу України річний розмір орендної плати:

- не може бути меншим 3 відсотків нормативної грошової оцінки;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
- може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Департамент міського господарства при укладенні договорів оренди земельних ділянок та визначенні розмірів відсоткових ставок орендної плати у період 2014-2015 років керувався рішенням Ужгородської міської ради від 03.06.2011 № 180.

Рішенням Ужгородської міської ради від 14.07.2014 № 1398 затверджено нову технічну документацію по нормативній грошовій оцінці земель м. Ужгород.

У зв'язку із затвердженням технічної документації, рішенням Ужгородської міської ради від 19.02.2015 № 1651, встановлено нові розміри ставок орендної плати за земельні ділянки.

У нижченаведеній таблиці наведені розміри ставок орендної плати за земельні ділянки в залежності від категорії земель та їх цільового призначення, які були чинними протягом 2014-2015 років та січня-березня 2016 року:

№ з/п	Категорія земель за функцією використання	Вид цільового призначення	Ставка орендної плати (% від нормативної грошової оцінки), встановленої рішенням від 03.06.2011 № 180	Ставка орендної плати (% від нормативної грошової оцінки), встановленої рішенням від 19.02.2015 № 1651
1	Землі громадської забудови	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	10	3
2		Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	10	3
3		Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	10	3
4		Для розміщення та експлуатації авто- та газозаправних станцій	12	7

Аналізом договорів, укладених Департаментом міського господарства із суб'єктами господарювання встановлено, що ставка орендної плати за використання земельних ділянок однакового цільового призначення суб'єктами господарювання, що здійснюють діяльність на одному ринку, є різною.

Так, наприклад, протягом березня-грудня 2015 року та січня-березня 2016 року для ПАТ «Родовід банк» розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ

становив 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки (договір оренди землі від 03.06.2014 року № 1724, з усіма змінами та додатками).

Протягом аналогічного періоду для АТ «ОТП Банк» в особі регіонального відділення «Карпатська регіональна дирекція» розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для обслуговування банківської установи становив 10 % від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки (договір оренди землі від 29.06.2011 року № 1415, з усіма змінами та додатками).

ПАТ «Родовід банк» та АТ «ОТП Банк» здійснюють діяльність на ринку банківських послуг, тобто є конкурентами на зазначеному ринку.

Протягом березня-грудня 2015 року та січня-березня 2016 року для ТОВ «Вест Ойл Груп» (договір від 10.04.2008 року № 937, з усіма змінами та додатками) та для ТОВ «Завод «Галичина» (договір від 10.04.2008 року б/н, з усіма змінами та додатками) розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для обслуговування автозаправної станції становив 7 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Протягом аналогічного періоду для ПАТ «Концерн Галнафтогаз» (договір від 24.01.2007 року б/н, з усіма змінами та додатками) та для ПАТ «Укрнафта» (договір від 28.12.2012 року б/н, з усіма змінами та додатками) розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для обслуговування автозаправної становив 12% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

ТОВ «Вест Ойл Груп», ПАТ «Концерн Галнафтогаз», ТОВ «Завод «Галичина» та ПАТ «Укрнафта» здійснюють діяльність на ринку реалізації світлих нафтопродуктів, тобто є конкурентами на зазначеному ринку.

Протягом березня-грудня 2015 року та січня-березня 2016 року для ЖБК «Архітектус» (договір від 05.11.2013 року б/н, з усіма змінами та додатками) розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови становив 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Протягом аналогічного періоду для ПП «Буд-тім» (договір від 16.10.2014 б/н, з усіма змінами та додатками) розмір річної орендної плати земельної ділянки з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови становив 10% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки

ЖБК «Архітектус» та ПП «Буд-тім» здійснюють діяльність на ринку будівництва житлових і нежитлових будівель, тобто є конкурентами на зазначеному ринку.

З огляду з вищенаведеного плата суб'єктами господарювання різних розмірів річної орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням, має своїм наслідком створення умов за яких конкуруючі суб'єкти господарювання перебувають у нерівному становищі на відповідному ринку, що може мати негативний вплив на конкуренцію.

Відповідно до пункту 2 статті 25 Господарського Кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

Частиною 2 статті 19 Конституції України встановлено, 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.

Частиною 2 статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що органи влади зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій (бездіяльності), які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Суб'єкти господарювання, які здійснюють орендну плату за користування земельною ділянкою у більшому розмірі, знаходяться у гірших умовах порівняно з конкурентами, оскільки несуть більші витрати, порівняно з іншими учасниками ринку.

Застосування різних розмірів ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності для суб'єктів господарювання, безпосередньо не впливає на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте, воно змінює власні досягнення суб'єктів господарювання, як джерело здобуття ними переваг у конкуренції, за допомогою зовнішніх чинників.

Таким чином, дії Департаменту міського господарства Ужгородської міської ради щодо застосування різних розмірів ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення до суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність на одному товарному ринку, 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 або групам суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції.

На підставі викладеного та керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», 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 запобігання порушень законодавства про захист економічної конкуренції адміністративна колегія територіального відділення,

#### **р е к о м е н д у є :**

1. Департаменту міського господарства Ужгородської міської ради (ідентифікаційний код – 36541721) вжити заходи щодо припинення дій, які 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» та умов, що їм сприяють, шляхом внесення відповідних змін у діючі договори оренди земельних ділянок.

2. Про результати розгляду рекомендацій повідомити територіальне відділення у місячний строк з дня їх отримання.

Відповідно до статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи посадовими особами, яким вони надані.

Згідно з частиною 3 статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови 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 порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

Голова Відділення -  
голова колегії:

\_\_\_\_\_ П. Калинич