



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАКАРПАТСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

20 грудня 2017 року

м. Ужгород

№ 03-14/55-рк/к

Свалявська міська рада
вул. Духновича, 2, м. Свалява,
89300

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

Адміністративна колегія Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України в ході здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції у сфері встановлення орендної плати за використання земельних ділянок

ВСТАНОВИЛА:

Згідно статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Відповідно до частини 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 іншим законодавством.

В територіальних межах м. Сваляви та с. Драчино Свалявського району повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Свалявською міською радою та її виконавчим комітетом.

Ідентифікаційний код: 04053884.

Місцезнаходження: вул. Духновича, 2, м. Свалява, 89300.

Вид діяльності за КВЕД: «84.11 Державне управління загального характеру».

Отже, Свалявська міська рада в розумінні абзацу 7 статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є органом влади.

Згідно частини 1 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

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.

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.

Статтею 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що одним із основних принципів місцевого самоврядування є законність.

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.

Отже, відповідно до вказаних законодавчих норм, реалізація Свалявською міською радою покладених на неї повноважень, має здійснюватись з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відносини між органами влади та суб'єктами господарювання з питань оренди земельних ділянок регулюються Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами України.

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

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.

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.

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.

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

Відповідно до пункту 288.5. статті 288 розділу XIII Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

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.

Пунктом 1.3. Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та Української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за № 388/12262 (далі - Порядок нормативної грошової оцінки земель), нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Свалявською міською радою станом на грудень 2017 року укладено 81 договір оренди землі.

Аналізом договорів, укладених Свалявською міською радою із суб'єктами господарювання встановлено, що орендна плата за використання земельних ділянок однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, є різною.

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ТОВ «Прогрес-С» (№ 2124010100-0406070700015 б/дати, площа 0,06775 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 5,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ТОВ «Свалявські мінеральні води» (№ 212400004000057 від 08.05.2012, площа 0,2322 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 10,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ТОВ «Прогрес-С» та ТОВ «Свалявські мінеральні води» є однаковим (11.02 - землі для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).

Слід зазначити, що згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ТОВ «Прогрес-С» та ТОВ «Свалявські мінеральні води» є виробництво безалкогольних напоїв, виробництво мінеральних вод та інших вод, розлитих у пляшки (код КВЕД 11.07).

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ФОП Пукіш Н.Г. (№ 040323800003 від 06.10.2003 року, площа 0,005 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 10,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ФОП Лявинець М.М. (№ 2124010100-04070700011 б/дати, площа 0,5387 га) орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 3,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з КП «Овочі» (№ 2124010100-0406070700011 б/дати, площа 0,061 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 5,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ФОП Пукіш Н.Г. та ФОП Лявинець М.М., КП «Овочі» є однаковим (03.07 - землі громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ФОП Пукіш Н.Г. є інші види роздрібною торгівлі в неспеціалізованих магазинах (код КВЕД 47.19); ФОП Лявинець М.М., - діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту (код КВЕД 46.19), КП «Овочі» - роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами (код КВЕД 47.11).

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ТОВ «ЗП» (№ 212400004000039 від 03.02.2012, площа 0,4815 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 5,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеному Свалявською міською радою з ТОВ «Нафтогазбудсервіс» (№ 8512325 від 27.01.2015, площа 0,2201 га), орендна плата за земельну ділянку встановлена у розмірі 3,0 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ТОВ «ЗП» та ТОВ «Нафтогазбудсервіс» є однаковим (11.02 - землі для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).

Згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ТОВ «ЗП» та ТОВ «Нафтогазбудсервіс» є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (код КВЕД 68.20).

Отже, Свалявською міською радою встановлено різні відсоткові ставки орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення.

Внаслідок встановлення Свалявською 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 спотворюється.

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.

Таким чином, дії Свалявської міської ради щодо встановлення для суб'єктів господарювання 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.

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. Свалявській міській раді (ідентифікаційний код 04053884) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі умови діяльності в порівнянні з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції, шляхом приведення ставок орендної плати за земельні ділянки у відповідність до вимог нормативно-правових документів.

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 закривається.

Голова Відділення-
голова колегії

П. Калинич

Секретар колегії

М. Жевагіна

Члени колегії

В. Граб

В. Шаленик

Д. Зомбор