



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАКАРПАТСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

25 жовтня 2018 року

м. Ужгород

№ 57/14 -рк/к

Холмківська сільська рада
вул. Свободи, 50, с. Холмок
Ужгородського району,
89422

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

Адміністративна колегія Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України за результатами здійснення державного контролю за дотриманням органами місцевого самоврядування законодавства про захист економічної конкуренції на ринках оренди земельних ділянок комунальної власності,

в с т а н о в и л а :

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» від 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» Холмківська сільська 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, приводять у життя рішення вищестоящих органів державної влади, забезпечують дотримання законності та правопорядку.

Рішення Холмківської сільської 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 сіл Холмок, Концово, Розівка, Минай повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Холмківською сільською радою та її виконавчим комітетом.

Місцезнаходження: вул. Свободи, 50, с. Холмок Ужгородського району.

Ідентифікаційний код: 22096259.

Холмківська сільська рада відповідно до статей 10, 11 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та відповідно до статті 140 Конституції України є органом місцевого самоврядування.

Відносини між органами місцевого самоврядування 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.

Листом від 07.06.2018 № 57-02/03-14/479 територіальним відділенням направлено вимогу Холмківській сільській раді про надання інформації для проведення дослідження товарного ринку оренди земельних ділянок комунальної власності.

У відповідь на вищезазначену вимогу Холмківська сільська рада листом від 26.09.2018 № 02-24-413 надала запитувану інформацію.

З метою виконання повноважень Холмківська сільська рада протягом 2017 року та січня-жовтня 2018 року надавала право на оплатне користування землями комунальної власності шляхом укладання договорів оренди.

Холмківською сільською радою станом на жовтень 2018 року укладено 36 договорів оренди землі, в тому числі з цільовим використанням: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови та інші.

Територіальним відділенням були проаналізовані розміри орендної плати від нормативно-грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності.

При аналізі наданих матеріалів і документів, було встановлено, що затверджені розрахунки орендної плати за землю (за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки комунальної власності), наприклад для будівництва та обслуговування будівель

торгівлі (код КВЦПЗ 03.07) встановлені різні розміри орендної плати від величини нормативно-грошової оцінки земельної ділянки для суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність на ринку оптової та роздрібною торгівлі.

Зокрема, згідно договорів оренди землі, укладених Холмківською сільською радою з ВАТ «Укрнафта» (№ 2124887403-0406071000006 від 01.08.2007 року, площа 0,30 га), ТОВ «Вест Оіл Трейд» (витяг № 26817931 від 23.05.2017 року, площа 0,80 га; та № 2124887404-0408071000008 від 19.03.2008 року, площа 0,2213), орендна плата за земельні ділянки встановлена у розмірі 10 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеного Холмківською сільською радою з ВКФ «Титан» (№ 0404071000055 від 25.10.2004 року, площа 0,46 га) орендна плата за земельні ділянки встановлена у розмірі 5 відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ВАТ «Укрнафта», ТОВ «Вест Оіл Трейд», ВКФ «Титан» є однаковим (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Слід зазначити, що згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ВАТ «Укрнафта», ТОВ «Вест Оіл Трейд», ВКФ «Титан» є оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами (код КВЕД 46.71), роздрібна торгівля паливом (код КВЕД 47.30).

Крім цього, згідно договору оренди землі, укладеного Холмківською сільською радою з ПП Феденишенець Ф.О. (№ 041023600005 від 17.10.2017 року, площа 0,300 га) орендна плата за земельні ділянки встановлена у розмірі 3 відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі, укладеного Холмківською сільською радою з ТзОВ «Анекс-Ужгород» (витяг № 100447585 від 26.02.2015 року, площа 0,0270 га) орендна плата за земельні ділянки встановлена у розмірі 5 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ПП Феденишенець Ф.О., ТзОВ «Анекс-Ужгород» є однаковим (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Відповідно до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ПП Феденишенець Ф.О. та ТзОВ «Анекс-Ужгород» є інші види роздрібною торгівлі в неспеціалізованих магазинах (код КВЕД 47.19).

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.

Внаслідок встановлення Холмківською сільською 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 восьмим частини другої 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 третьою 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 Холмківської 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 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 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. Холмківській сільській раді (ідентифікаційний код 04350659) припинити дії, щодо встановлення для суб'єктів господарювання різних ставок орендної плати за оренду земельних ділянок однакового цільового призначення, 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 органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції.

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 третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень рекомендацій та вжиття відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова Відділення -
голова колегії

В. Шаленик