



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАКАРПАТСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

12 грудня 2018 року

м. Ужгород

№ 57/27-рк/к

Середнянська селищна рада
вул. Закарпатська, 63, смт. Середнє
Ужгородського району, 89452

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,

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» Середнянська селищна 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 Середнянської селищної 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 смт. Середнє повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Середнянською селищною радою та її виконавчим комітетом.

Ідентифікаційний код: 04349923.

Юридична адреса: вул. Закарпатська, 63, смт. Середнє Ужгородського району, 89452.

Середнянська селищна 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 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.

Листом від 02.10.2018 № 57-02/03-14/909 територіальним відділенням направлено вимогу Середнянській селищній раді про надання інформації для проведення дослідження товарного ринку оренди земельних ділянок комунальної власності.

У відповідь на вищезазначену вимогу Середнянська селищна рада листом від 16.10.2018 № 417/02-24 надала запитувану інформацію.

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

Середнянською селищною радою станом на жовтень 2018 року укладено 32 договори 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 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.

Так, наприклад, згідно договору оренди землі, укладеного Середнянською селищною радою з ФОП Калашніков В.В. (б/н від 18.12.2017 року, площа 0,4 га), орендна плата за

земельні ділянки встановлена у розмірі 3 відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договору оренди землі від 28.03.2014 року, укладеного Середнянською селищною радою з ФОП Шляхта В.В., орендна плата за земельну ділянку площею 0,0279 га встановлена у розмірі 5 відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договорів оренди землі від 24.09.2009 року та 03.03.2014 року, укладеного Середнянською селищною радою з ФОП Сокачик Ю.І., орендна плата за земельну ділянку площею 0,0215 га встановлена у розмірі 7 відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно договорів оренди землі від 17.11.2005 року та 03.02.2014 року, укладеного Середнянською селищною радою з ФОП Югас В.Е., орендна плата за земельну ділянку площею 0,04 га встановлена у розмірі 8 відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Цільове використання (призначення) земельних ділянок ФОП Калашніков В.В., ФОП Шляхта В.В., ФОП Сокачик Ю.І., ФОП Югас В.Е., є однаковим (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

Слід зазначити, що згідно Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців видами діяльності ФОП Калашніков В.В., ФОП Шляхта В.В., ФОП Сокачик Ю.І., ФОП Югас В.Е є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами (код КВЕД 47.11) та роздрібна торгівля напоями в спеціалізованих магазинах (код КВЕД 47.25).

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 Середнянською селищною 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 Середнянської селищної 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 сьомим 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. Середнянській селищній раді (ідентифікаційний код 04349923) 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