



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

17.03.2016 № 81 - рк/к

СТОВ «АГРОФІРМА ІМ. Т.Г. ШЕВЧЕНКА»

*с. Червоноармійське Друге, Вовчанський р-н,
Харківська обл., 62573*

Про припинення порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції

В ході дослідження ринків набуття в оренду земельних часток (паїв), на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 23.05.2013 № 380 про ознаки вчинення СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ТОВАРИСТВОМ з ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» (надалі – СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку, а саме дії, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області, адміністративною колегією територіального відділення прийнято розпорядження від 24.05.2013 № 128-рк про початок розгляду справи № 2/02-114-13 (надалі – Справа).

Бездіяльність СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» полягає у встановленні орендної плати за земельні ділянки без урахування щорічної індексації, як це передбачено чинним законодавством.

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» є юридичною особою, яке зареєстроване Вовчанською районною державною адміністрацією Харківської області 17.03.1999 за № 1 454 120 0000 000058, ідентифікаційний код - 30320828. Місцезнаходження: с. Червоноармійське Друге, Вовчанський р-н, Харківська обл., 62573.

СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» діє на підставі статуту, нова редакція якого затверджена протоколом зборів учасників від 03.09.2008 № 1 та зареєстрована 20.02.2009 (надалі - Статут).

Відповідно до Статуту основним видом діяльності СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» є, зокрема, виробництво, заготівля, переробка і реалізація сільгосппродукції. Отже, у розумінні статті 1 Закону України “Про захист економічної конкуренції” СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» є суб’єктом господарювання.

Вирощування зернових та технічних культур СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» здійснює на орендованих землях Вовчанського району Харківської області, в тому числі у фізичних осіб - власників земельних часток (паїв).

Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, (надалі - Методика) з метою визначення монопольного становища відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено наступне.

Згідно з частинами першою та третьою статті 2 Земельного кодексу України земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Частиною першою статті 79 Земельного кодексу України передбачено, що земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Частиною першою статті 25 Земельного кодексу України встановлено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Пунктом г) частини першої статтею 81 Земельного кодексу України передбачено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Отже, поняття «земельна частка (пай)» охоплюється поняттям «земельна ділянка».

Відповідно до статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право на земельну частку (пай) мають колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку. Тобто, власниками земельних часток (паїв) є фізичні особи.

Пунктами 9,16,17 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачено, що громадянам-власникам земельних часток (паїв) можуть виділятися земельні ділянки в натурі (на місцевості) єдиним масивом. Громадянам-власникам земельних часток (паїв) за їх бажанням виділяються в натурі (на місцевості) земельні ділянки з видачею державних актів на право власності на землю. Сертифікати на право власності на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правостановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства. Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

Переважною формою розпорядження земельними частками (паями) та відповідними земельними ділянками після виділення їх в натурі є здача їх власниками в оренду сільськогосподарським підприємствам, які діють на території відповідної сільської ради за місцем розташування земельної ділянки на підставі договору оренди.

Відповідно до положень Закону України «Про оренду землі»:

– об'єктами оренди є, зокрема, земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, в тому числі у вигляді земельних часток (паїв) та земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) (надалі – земельні частки (паї));

– орендодавцями є, зокрема, громадяни, у власності яких перебувають земельні частки (паї), або уповноважені ними особи;

– орендарями є, зокрема, юридичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельними частками (паями).

Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку є:

– СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» – орендар – суб'єкт господарювання, який набув в оренду земельні частки (паї) шляхом укладання договорів оренди з їх власниками – фізичними особами;

– послуги з набуття в оренду земельних часток (паїв).

Учасниками ринку є:

– громадяни (орендодавці), які надають в оренду власні земельні частки (паї) на підставі відповідного договору;

– СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА», яке набуває в оренду земельні частки (паї) для здійснення сільськогосподарської діяльності.

При цьому, споживачами послуг набуття в оренду земельних часток (паїв) є громадяни - власники земельних часток (паїв), які уклали договори оренди землі з сільськогосподарськими підприємствами (фермерськими господарствами) та отримують орендну плату.

Абзацом тринадцятим статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права.

Відповідно до пункту 1.3 Методики товарні межі ринку – товар (товарна група), сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту, в межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання певного виду предметів господарського обороту до споживання іншого.

Згідно з пунктом 5.1 Методики товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.

Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими зокрема є:

- подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо;
- подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників тощо;
- наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи);
- відсутність суттєвої різниці в цінах;
- взаємозамінність товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва, тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючих.

У процесі визначення товарних меж ринку попередньо визначена група взаємозамінних товарів (товарних груп) може бути поділена на декілька підгруп або приєднана до іншої групи.

Враховуючи зазначене, товарними межами ринку визначено послугу з набуття в оренду земельних часток (паїв) з огляду на наступне:

1) Відсутні взаємозамінні товари з точки зору споживача, оскільки:

- самостійний обробіток власної землі потребує значних капіталовкладень та трудовитрат, оскільки власними силами без застосування техніки неможливо обробити земельну ділянку розміром декілька гектарів;

- вирощування сільськогосподарської продукції на власній земельній ділянці потребує входу на відповідний ринок, що тягне за собою значні витрати, пов'язані з реєстрацією господарської діяльності, вирощуванням, а також пошуком ринків збуту сільськогосподарської продукції.

2) Наявна спільна група споживачів, а саме: фізичних осіб, які мають у власності земельні частки (паї) та надають їх в оренду сільськогосподарському підприємству для вирощування сільськогосподарської продукції.

3) Істотні умови договору оренди визначає орендар – сільськогосподарське підприємство, зокрема, розмір, умови оплати, строк дії договору. Зазначені типові (по підприємству) договори пропонуються до укладання власникам земельних часток (паїв).

4) Існує обмеженість пропозиції, оскільки обробляти окремі невеликі земельні ділянки (частки, паї) сільськогосподарським підприємствам може бути економічно недоцільно.

У правовідносинах на ринку певного товару зазвичай є дві сторони, одна з яких продає товар (послуги), інша – купує. В таких відносинах кожна із сторін задовольняє свої певні потреби, будучи постачальником певних цінностей (товарів або грошей), які передає, та споживачем цінностей, які отримує, які є предметом господарського обороту.

Відносини, які виникають при укладенні та виконанні договорів оренди земельних часток (паїв), також можуть розглядатись з різних точок зору в залежності від того, хто є споживачем відповідних цінностей, що знаходяться в господарському обороті.

З урахуванням того, що договори оренди земельних часток (паїв) передбачають можливість передачі сільськогосподарської продукції в обмін на передачу прав володіння і користування земельними частками (паями), то відносини, пов'язані з укладенням та виконанням договорів оренди земельних часток (паїв), можливо розглянути з іншої сторони, з якої суб'єкти господарювання, які набувають права володіння і користування земельними частками (паями) за відповідними договорами оренди, є постачальниками певного предмету господарського обороту, а саме послуги з набуття в оренду земельних часток (паїв) (шляхом обміну гарантованого доходу, в тому числі у вигляді сільськогосподарської продукції та підтримання якості землі у належному стані, на право володіння і користування земельними частками (паями) з метою їх використання для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), а орендодавці земельних часток (паїв) виступають споживачами відповідних послуг, надаючи взамін право володіння і користування відповідними земельними частками (паями) на умовах договорів оренди.

Саме орендар визначає істотні умови договору: розмір орендної плати, терміни використання (строк дії договору). Підтвердженням цього є однакові шаблонні умови у договорах оренди землі, укладених СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» з власниками земельних часток (паїв) на територіях Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Тобто, орендар особисто встановлює, на яких умовах він бере у користування конкретний земельний пай для його обробітку.

Практично орендар встановлює вартість своїх послуг на обробіток цієї землі, а саме послуги з набуття в оренду земельних часток (паїв), автоматично надаючи орендодавцю статус «споживача» цих послуг.

Визначення терміну «споживач» відповідно до абзацу шістнадцятого частини другої пункту 1.3 Методики також можливо застосувати до орендодавців земельних часток (паїв), оскільки вони в результаті укладення та виконання договору оренди земельних часток (паїв) придбавають та споживають послуги з набуття в оренду земельних часток (паїв) (шляхом отримання гарантованого доходу, в тому числі у вигляді сільськогосподарської продукції, та підтримання якості землі у належному стані, в обмін на передачу права володіння і користування земельними частками (паями)).

Отже, укладення та виконання договорів оренди земельних часток (паїв) можна розглядати як форму реалізації правовідносин сторонами цих договорів на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв).

Набуття в оренду землі на договірних засадах передбачає певний перелік істотних умов оренди землі, визначених Законом України «Про оренду землі».

Вказаний перелік, крім умов використання земельної ділянки, передбачає також умови збереження стану об'єкту, умови повернення земельної ділянки орендодавцеві, відповідальність за пошкодження або знищення об'єкта оренди (земельної ділянки).

Таким чином, при набутті в оренду земельних часток (паїв) СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» не тільки використовує їх за цільовим призначенням, а й здійснює комплекс робіт щодо збереження стану об'єкта оренди, в тому числі родючості ґрунту, що відноситься до категорії послуг. Всі вказані цінності, що отримують орендодавці, є предметом господарського обороту, а тому можуть бути визнані товаром (послугою) у розумінні пунктів 1.3., 5.1. Методики.

Враховуючи наведене, товарними межами ринку за показниками взаємозамінності, подібності призначення, споживчих властивостей, умов використання товару (послуги) є послуга з набуття в оренду земельних часток (паїв).

Відповідно до пункту 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установаження мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

Земля, як приватна власність, надавалась громадянам переважно в результаті паювання земель сільськогосподарських підприємств, яке активно відбувалось в період 1994-1999 років відповідно до Указів Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 664/94, «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 08.08.1995 № 720/95 та інших нормативних документів.

Зазначеними указами Президента України було чітко визначено, що при паюванні сільськогосподарських земель колективних сільськогосподарських підприємств та інших сільськогосподарських підприємств право на земельну частку (пай) мають тільки члени сільськогосподарського підприємства, землі якого паюються.

Одночасно зазначена норма передбачена Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», відповідно до статті 1 якого, право на земельну частку (пай) мають, зокрема, колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів, акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку. Тобто, власниками земельних часток (паїв) є фізичні особи.

Вирощування зернових та технічних культур СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» здійснює на орендованих землях Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області, в тому числі у фізичних осіб - власників земельних часток (паїв).

Особливістю договірних відносин оренди земельних часток (паїв) з їх власниками - фізичними особами є визначення параметрів істотних умов договору оренди землі саме орендарем (суб'єктом господарювання – сільськогосподарським підприємством), а не орендодавцем, як під час оренди земель комунальної та державної власності, про що свідчать копії договорів з однаковими умовами, укладеними в однаковий період часу.

Більшість договорів оренди землі були укладені СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» у 2007 році. Строк їх дії становить від 10 до 20 років. Після закінчення

строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк.

Для потенційних конкурентів існують певні бар'єри вступу на зазначений ринок:

- значний рівень транспортних витрат у разі віддаленості населеного пункту, де розміщено земельну частку (пай), від сільськогосподарського підприємства, що набув таку частку (пай) у користування;
- економічна недоцільність обробляти невеликі земельні частки (паї) окремих власників;
- недоцільність створення нових альтернативних майнових комплексів в територіальних межах визначеного ринку та /або перенесення існуючих за межі розташування земель;
- незмінне коло споживачів – власників земельних часток (паїв) у визначених територіальних межах;
- неможливість переміщення земельних ділянок, часток (паїв);
- наявність укладених довгострокових договорів оренди (10 років) та неможливість їх розірвання в односторонньому порядку;
- незмінне цільове призначення земельних ділянок – рілля для вирощування сільськогосподарської продукції;
- недоцільність або неможливість здачі в оренду земельних ділянок, часток (паїв), які знаходяться на одному земельному масиві (полі), різними орендарям, через фактично нездоланні бар'єри, а саме: складність застосування передбаченого законодавством механізму щодо визначення в натурі меж земельних ділянок, відсутність можливості або доцільності обробки окремих земельних ділянок невеликого (4-5 га) розміру (фактично неможливо передбачити проїзд техніки до окремих ділянок через сусідні землі сільськогосподарського призначення, межі яких не встановлені в натурі, оскільки різні орендарі можуть сіяти та збирати врожай різних культур та в різний строк, що може призвести до втрат врожаїв при переміщенні техніки до земельних ділянок, які обробляються, тощо).

Враховуючи наведені фактори, для фізичних осіб – власників земельних часток (паїв), які уклали договори оренди землі з СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА», в період дії договорів оренди землі є неможливим та недоцільним укладення договорів оренди землі з іншими суб'єктами господарювання (для отримання послуг з набуття в оренду земельних ділянок, часток (паїв)), в межах іншої території.

У фізичних осіб-власників земельних часток (паїв) немає можливостей для альтернативного отримання послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) у інших сільськогосподарських підприємств для їх обробітку, вирощування зернових та технічних культур, проведення заходів щодо збереження стану земельної ділянки під час дії договорів та обмежені можливості до укладання таких договорів після закінчення строку їх дії, тобто суттєво обмежена можливість переміщення попиту за межі земельних часток (паїв).

Таким чином, територіальними межами ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) є межі орендованих СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» земельних часток (паїв) на території Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Відповідно до пункту 7.1 Методики часовими межами ринків визначається проміжок часу (як правило рік), протягом якого відповідна кількість товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

Внаслідок наявності суттєвих бар'єрів вступу на ринок послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв), а також відсутності можливостей доступу орендодавців СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» щодо отримання цих послуг у інших суб'єктів господарювання, зокрема через неможливість переміщення земельних часток (паїв), укладення довгострокових договорів, які не передбачають можливості одностороннього розірвання,

недоцільності або неможливості набуття в оренду невеликих земельних часток (паїв) окремих власників, СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» не має конкурентів на ринку.

Таким чином, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих ним земельних часток (паїв) на території Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Відповідно до вимог чинного законодавства набуття в оренду земельних часток (паїв) відбувається на договірних засадах.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Порядок укладання договору оренди землі на даний час регулюється положеннями Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими актами.

Статтею 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.

Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право оренди земельної ділянки виникає після державної реєстрації цього права.

Статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном.

Тобто, згідно з діючим законодавством України право у СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» на оренду земельної частки (паю) виникає після укладання договору оренди землі і його державної реєстрації.

Також, загальні вимоги щодо змісту договору оренди землі містяться у статті 15 Закону України «Про оренду землі». Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

У разі наявності у власника земельної частки (паю) - орендодавця державного акту на право власності на земельну ділянку (в результаті її виділення в натурі), відносини між ним та суб'єктом господарювання - орендарем регулюються Типовим договором оренди землі, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 (зі змінами).

У разі наявності у власника земельної частки (паю) - орендодавця сертифікату на земельну частку (пай), відносини між ним та суб'єктом господарювання - орендарем регулюються Типовим договором оренди земельної частки (паю), затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 № 5 (зі змінами). Форма цього Типового договору

розроблена та затверджена на виконання Указу Президента України від 03.12.1999 № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки».

Відповідно до наданих СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» копій договорів оренди землі, укладених ним з власниками земельних часток (паїв), переважна їх більшість буда укладена у 2007 році.

Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата із зазначенням її розміру є однією з істотних умов договору оренди.

За інформацією СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» договори оренди земельних часток (паїв) уклалися на підставі державних актів та сертифікатів. Загальна кількість договорів оренди земельних часток (паїв) в межах Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області становить 476. Загальна площа орендованих земель СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» складає 3562,4349 га.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» однією з істотних умов є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 затверджена Методика нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (надалі – Методика).

Результати нормативної грошової оцінки є базою для справляння земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Значення нормативної грошової оцінки земель щороку уточнюються на коефіцієнт індексації, який визначається відповідно до законодавства.

Так, постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 1185 (набула чинності з 01.01.2012) пункт 5 Методики доповнено абзацом такого змісту «Для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 01.07.1995 (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

Відповідно до пункту 289.1. статті 289 Податкового кодексу України для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Згідно з пунктом 289.2. статті 289 Податкового кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100,$$

де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 100 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 100.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Тобто, вартість землі повинна збільшуватись на коефіцієнт 1,756 та коефіцієнт індексації, і вже з цієї вартості повинна бути розрахована орендна плата у розмірі не менше 3 %.

Умовами укладених СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» договорів передбачено, зокрема, що орендна плата справляється орендарем в грошовій формі. Згідно з інформацією, наданою СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА», та аналіз договорів оренди земельних часток (паїв), укладених СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» з власниками земельних часток (паїв) показав, що власникам земельних часток (паїв) виплачувалась орендна плата без врахування коефіцієнта індексації.

В ході дослідженні ринків набуття в оренду земельних часток (паїв) виявлено, що інші суб'єкти господарювання, які діють на зазначених ринках, нараховують орендну плату власникам земельних часток (паїв) з урахуванням коефіцієнту індексації відповідно до вимог діючого законодавства.

Так, ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БУДАР-АГРО» (ідентифікаційний код – 38366571) листом від 03.04.2015 № 32 повідомило, що ним проводилась індексація грошової оцінки земельних ділянок. Розмір орендної плати у 2013 році склав 4706,00 грн. за 1 земельний пай, що складає 4 % від грошової оцінки з урахуванням коефіцієнта індексації 1,756; в 2014 році – 3530,00 грн., що складає 3 % з урахуванням коефіцієнта індексації 1,756.

ПРИВАТНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО «МОЛНІЯ-1» листом від 07.04.2015 № 17 повідомило, що протягом 2010-2014 років ним при нарахуванні орендної плати орендодавцям – власникам земельних часток (паїв) здійснювалась щорічна індексація грошової оцінки земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації 1,756 відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 1185.

Невиконання такої істотної умови договору оренди землі, як визначення розміру орендної плати з урахуванням щорічної індексації, не враховує інтересів орендодавців (власників земельних часток (паїв)), які не мають альтернативи щодо вибору суб'єкта господарювання, який міг би запропонувати інші (більш вигідні) умови оренди земельних часток (паїв).

Нездійснення щорічної індексації всупереч діючому законодавству є ознакою використання СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» монопольної (ринкової) влади на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» земель та може призвести до ущемлення інтересів споживачів (власників земельних часток (паїв)).

Така бездіяльність СТОВ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» була б неможливою за умов зазнання ним значної конкуренції на ринку, адже в такому випадку споживач (власник земельної частки (паю)) мав би можливість обирати між кількома орендарями, і, у разі ущемлення його інтересів, обрав би іншого.

Враховуючи наведене, бездіяльність СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА», яка полягає у нездійсненні щорічної індексації, містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, передбаченим частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме бездіяльність, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Враховуючи зазначене та на підставі пункту 14 статті 7 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції", абзацу дванадцятого пункту 7 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, зі змінами та доповненнями, абзацу другого пункту 7 Регламенту адміністративної колегії територіального відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 12.02.2002 №

25-р, адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити бездіяльності, яка полягає у нездійсненні щорічної індексації, та містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, передбаченим частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме бездіяльність, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах Червоноармійської сільської ради Вовчанського району Харківської області.

Про виконання рекомендацій шляхом надання документів, що підтверджують здійснення СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОФІРМА ІМ.Т.Г.ШЕВЧЕНКА» щорічної індексації з 2010 року, повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у 1-місячний строк з дня одержання рекомендацій.

Голова колегії

А.Г. Косолапов