



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ
РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 02.03.2017 № 29-рк/к

ПОСП «МРІЯ»

*64730, Харківська обл., Барвінківський р-н,
с. Іванівка (Іванівська с/рада)*

Щодо припинення бездіяльності, яка містить ознаки 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 19.02.2015 № 88 про ознаки вчинення ПРИВАТНО-ОРЕНДНИМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ПІДПРИЄМСТВОМ "МРІЯ" (надалі – ПСП "МРІЯ") 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 бездіяльність, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (власників земельних часток (паїв)), яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку надання послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах Іванівської сільської ради Барвінківського району Харківської області, адміністративною колегією територіального відділення прийнято розпорядження від 19.02.2015 № 28-рп/к про початок розгляду справи № 2/02-28-15 (надалі - Справа).

Бездіяльність ПСП "МРІЯ" полягає у не приведенні у відповідність до Указу Президента України від 19.08.2008 № 725/2008 договорів оренди землі з власниками земельних часток (паїв) в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

ПСП "МРІЯ" є юридичною особою та зареєстровано Барвінківською районною державною адміністрацією Харківської області 28.02.2000 за № 14481200000000134, ідентифікаційний код – 30772873, місцезнаходження: 64730, Харківська обл., Барвінківський р-н, с. Іванівка.

Одним з видів діяльності ПСП "МРІЯ" є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (01.11).

Отже, у розумінні статті 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції" ПСП "МРІЯ" є суб'єктом господарювання.

Вирощування зернових та технічних культур ПСП "МРІЯ" здійснює на орендованих землях Барвінківського району Харківської області, в тому числі у фізичних осіб - власників земельних часток (паїв).

Більшість орендованих земель, які знаходяться у його користуванні, складають земельні частки (паї), орендовані у їх власників в територіальних межах Іванівської сільської ради Барвінківського району Харківської області.

Відповідно до положень Закону України "Про оренду землі":

- об'єктами оренди є, зокрема, земельні ділянки, що перебувають у власності громадян - власників земельних паїв;
- орендодавцями земельних ділянок є, зокрема, громадяни, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи;
- орендарями земельних ділянок є, зокрема, юридичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Згідно зі статтею 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції" товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі послуги.

Об'єктами аналізу є: земельні частки (паї), набуті в оренду на підставі договорів, орендодавці (власники земельних часток (паїв)), орендарі (суб'єкти господарювання, які набули в оренду земельні частки (паї) шляхом укладання договорів з їх власниками).

Таким чином, учасниками ринку є: громадяни (орендодавці), у власності яких знаходяться земельні частки (паї), та суб'єкти господарювання (орендарі), які здійснюють сільськогосподарську діяльність на земельних частках (паях), набутих в оренду.

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

Товарними межами ринку є послуги з набуття в оренду земельних часток (паїв) у громадян - власників земельних часток (паїв) на підставі договорів оренди.

Територіальні межі ринку певного товару (послуги) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача, придбання товару (послуги) є неможливим або недоцільним.

За наявною у Відділення інформацією ПСП "МРІЯ" (орендар) користується на правах оренди земельними частками (паями), розташованими в межах Іванівської сільської ради Барвінківського району Харківської області.

Таким чином, територіальними межами ринку визначена територія орендованих ПСП "МРІЯ" земельних часток (паїв), в межах Іванівської сільської ради Барвінківського району Харківської області.

Аналіз договорів оренди землі показав, що договори укладені на 10 років. Особливістю договірних відносин оренди земельних часток (паїв) є визначення параметрів істотних умов договору оренди саме орендарем (суб'єктом господарювання – сільськогосподарським підприємством), а не орендодавцем як під час оренди земель комунальної та державної власності.

Крім того, для потенційних конкурентів для вступу на зазначений ринок існують певні економічні бар'єри з огляду на недоцільність для них:

- обробляти земельні частки (паї) в місцях, які розташовані на значній відстані, зокрема внаслідок високого рівня транспортних витрат;
- обробляти невеликі земельні частки (паї) окремих власників;
- створювати нові альтернативні майнові комплекси в територіальних межах визначеного ринку та /або переносити існуючі за межі розташування земель.

Ринок послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) характеризується незмінним цільовим призначенням земельних часток (паїв) та неможливістю їх переміщення.

Враховуючи зазначене, у 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, технічних культур та проведення заходів щодо збереження стану земельної ділянки.

Отже, відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" ПСП "МРІЯ" має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих земельних часток (паїв) на території Іванівської сільської ради Барвінківського району Харківської області.

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

Статтею 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 земельної ділянки 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 на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору оренди і його державної реєстрації.

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 ПСП "МРІЯ" на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору оренди 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, відносини між ним та суб'єктом господарювання - орендарем регулюються Типовим договором оренди землі, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів від 03.03.2004 № 220 (зі змінами).

За інформацією ПСП "МРІЯ" договори оренди земельних часток (паїв) укладались на підставі державних актів. Загальна кількість договорів оренди земельних часток (паїв) становить 109. Загальна площа орендованих земель ПСП "МРІЯ" складає 1337,3419 га.

Указом Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 (зі змінами, внесеними Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008) (надалі – Указ Президента України № 92/2002) визначено: "з метою підвищення рівня соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також відповідальності землекористувачів за ефективне використання земель сільськогосподарського призначення на основі розширення конкуренції, запровадити орендну плату у розмірі не менше 3 % визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення

цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря".

Статтею 106 Конституції України передбачено, що Президент України на основі та на виконання Конституції і законів України видає укази і розпорядження, які є обов'язковими до виконання та території України.

Договорами оренди землі, укладені ПСП "МРІЯ" з власниками земельних часток (паїв), передбачено, що орендна плата вноситься орендарем в грошовій або натуральній формі.

За інформацією, наданою ПСП "МРІЯ", 109 договорів оренди землі передбачають розмір орендної плати менше 3 % на рік від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Листом від 12.02.2014 № 3 ПСП "МРІЯ" повідомило, що виплачує власникам земельних часток (паїв) орендну плату у розмірі 4 % від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

Отже, ПСП "МРІЯ" не привело згідно з діючим законодавством України договори оренди земельних часток (паїв) в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у відповідність до Указу Президента України від 19.08.2008 № 725/2008.

Невідповідність такої істотної умови договору оренди землі, як розмір орендної плати нормативно визначеному рівню, не враховує інтересів орендодавців (власників земельних часток (паїв)), які не мають альтернативи щодо вибору суб'єкта господарювання, який може запропонувати інші (більш вигідні) умови оренди земельних часток (паїв)).

Неприведення умов договорів оренди землі в частині розміру орендної плати у відповідність до діючих нормативно-правових актів є ознакою використання Підприємством монопольної (ринкової) влади на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих ПСП "МРІЯ" земель та може призвести до ущемлення інтересів споживачів (власників земельних часток (паїв)).

Зокрема, неприведення умов договорів відповідно до діючого законодавства України, а саме невнесення до договорів оренди землі змін в частині розміру орендної плати не менше 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та не проведення їх державної реєстрації, не дають гарантованого права власникам земельних часток (паїв) для захисту своїх прав у суді, у випадку невиконання домовленостей, взятих на себе ПСП "МРІЯ" по договору.

Така бездіяльність ПСП "МРІЯ" 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 іншого.

Таким чином, бездіяльність ПСП "МРІЯ", яка полягає у не приведенні у відповідність з Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008 договорів оренди землі з власниками земельних часток (паїв) в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме бездіяльність, яка може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв).

Враховуючи наведене, на підставі статті 12¹, пункту 10 частини п'ятої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статей 1, 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпункту 13 частини першої пункту 3, абзацу дванадцятого пункту 7 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 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає ПРИВАТНО – ОРЕНДНОМУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ПІДПРИЄМСТВУ "МРІЯ" такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити бездіяльність, яка полягає у не приведенні у відповідність з Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008 договорів оренди землі з власниками земельних часток (паїв) в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, та містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку, а саме бездіяльність, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (власників земельних часток (паїв)), яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку надання послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв), а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють.

Про виконання рекомендацій шляхом ініціювання внесення змін до діючих договорів оренди землі в частині встановлення орендної плати в розмірі не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у відповідність з Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008 ПСП "МРІЯ" письмово повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України із наданням копій підтверджуючих документів **в 30 - денний** строк з дня їх отримання.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, 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 закривається.

Голова колегії

Н.В. Фастова