



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ
РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 02.03.2017 № 30-рк/к

СЕЛЯНСЬКЕ (ФЕРМЕРСЬКЕ)
ГОСПОДАРСТВО "АГРОНОМ"

*63601, Харківська обл., Шевченківський р-н,
с. Огурцівка, вул. Безіменна, 8*

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 № 100 за ознаками вчинення СЕЛЯНСЬКИМ (ФЕРМЕРСЬКИМ) ГОСПОДАРСТВОМ "АГРОНОМ" (надалі – СФГ "АГРОНОМ") 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 Шевченківської селищної ради Шевченківського району Харківської області, адміністративною колегією територіального відділення прийнято розпорядження від 19.02.2015 № 32-рп/к про початок розгляду справи № 2/02-32-15 (надалі - справа).

Бездіяльність СФГ "АГРОНОМ" 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.

СФГ "АГРОНОМ" є юридичною особою та зареєстровано Шевченківською районною державною адміністрацією Харківської області 01.06.1995 за № 1 473 120 0000 000251, ідентифікаційний код – 23146870, місцезнаходження: 63601, Харківська обл., Шевченківський р-н, с. Огурцівка, вул. Безіменна, 8.

Відповідно до виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців від 24.09.2012 серії АВ № 805137 одним з видів діяльності СФГ "АГРОНОМ" є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (код за КВЕД 01.11).

У розумінні статті 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції" СФГ "АГРОНОМ" є суб'єктом господарювання.

Відповідно до Методики визначення монополюного (домінуючого) становища на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі - Методика), 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 правовстановлюючими 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 ділянки, або уповноважені ними особи;
- орендарями є, зокрема, юридичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

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

- СФГ "АГРОНОМ" – 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;
- СФГ "АГРОНОМ", 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.

Набуття в оренду земельних ділянок, часток (паїв) 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).

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

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

Листом (вх. від 21.02.2014 № 885) СФГ "АГРОНОМ" повідомило, зокрема, що воно користується на правах оренди земельними частками (паями), розташованими на території Шевченківської селищної ради Шевченківського району Харківської області.

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 СФГ "АГРОНОМ" в певний період часу.

Строк дії договорів оренди землі, укладених СФГ "АГРОНОМ" з власниками земельних часток (паїв), в більшості випадків складає 20 років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право на поновлення його на новий строк.

Згідно з умовами договорів оренди землі, укладених СФГ "АГРОНОМ" з власниками земельних часток (паїв), дія договорів припиняється шляхом його розірвання за взаємною

згодою сторін або рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається (пункти 36, 37 договорів).

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

- значний рівень транспортних витрат у разі віддаленості місця, де розміщено земельну частку (пай), від сільськогосподарського підприємства, що набув таку частку (пай) у користування;

- економічна недоцільність обробляти невеликі (5-6 га) 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 (в більшості випадків строк оренди складає 20 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 часток (паїв), які знаходяться на одному земельному масиві (полі), різними орендарями, 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 (5-6 га) розміру (фактично неможливо передбачити проїзд техніки до окремих ділянок через сусідні землі сільськогосподарського призначення, межі яких встановлені лише на картах (планах), але не позначені межовими знаками 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), оскільки земельні масиви обробляються без виділення меж окремих земельних часток (паїв).

Враховуючи наведені фактори, для фізичних осіб – власників земельних часток (паїв), які уклали договори оренди землі з СФГ "АГРОНОМ", в період дії договорів оренди землі є неможливим та/або недоцільним укладення договорів оренди землі з іншими суб'єктами господарювання (для отримання послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв)), за межами земельних часток (паїв), розташованих на території Шевченківської селищної ради Шевченківського району Харківської області.

Отже, 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.

Таким чином, територіальними межами ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) є межі орендованих СФГ "АГРОНОМ" земельних часток (паїв) на території Шевченківської селищної ради Шевченківського району Харківської області.

Загальна кількість договорів оренди земельних часток (паїв), укладених СФГ «АГРОНОМ» з власниками земельних часток (паїв), станом на березень 2015 року

складала 245 договорів. Загальна площа орендованих СФГ "АГРОНОМ" земель станом на зазначений період складає 1201,3651 га.

Отже, відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" СФГ "АГРОНОМ" має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих ним земельних часток (паїв) на території Шевченківської селищної ради Шевченківського 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 СФГ "АГРОНОМ" 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".

За інформацією СФГ "АГРОНОМ" (вх. від 21.02.2014 № 885), договори оренди земельних часток (паїв) уклались на підставі державних актів на право власності на землю (пай).

Відповідно до наданих СФГ "АГРОНОМ" копій договорів оренди землі, укладених ним з власниками земельних часток (паїв), переважна їх більшість була укладена у 2008 році.

Відповідно до статті 15 Закону України "Про оренду землі" орендна плата із зазначенням її розміру є однією з істотних умов договору оренди.

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.

Листом (вх. від 21.02.2014 № 885) СФГ "АГРОНОМ" повідомило, зокрема, що 69 договорів оренди землі, укладених СФГ "АГРОНОМ" з власниками земельних часток (паїв), передбачають розмір орендної плати у розмірі не менше 3 % від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки. При цьому, 161 договір оренди землі, укладених СФГ "АГРОНОМ" з власниками земельних часток (паїв), передбачають, зокрема, що розмір орендної плати за оренду земельної ділянки встановлюється у розмірі менше 3 % (в переважній більшості таких договорів розмір орендної плати складає 1,5 %) на рік від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з урахуванням індексів інфляції.

Відповідно до статті 654 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту. Тобто, зміни до договорів оренди землі набирають чинності у такому ж порядку, тобто після їх державної реєстрації.

Враховуючи зазначене, зміни, які вносяться до договорів оренди землі в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 %, набирають юридичну силу після проведення державної реєстрації.

Отже, 161 договір оренди землі, укладених СФГ "АГРОНОМ" з власниками земельних часток (паїв), залишились без змін та не відповідають Указу Президента України № 92/2002, зокрема, в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % на рік від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

При цьому, СФГ "АГРОНОМ" мало можливість не тільки запропонувати власникам земельних часток (паїв) привести умови договорів відповідно до діючого законодавства України шляхом внесення до договорів оренди землі змін в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та укласти договори (угоди) щодо внесення відповідних змін до договорів оренди землі, але і забезпечити проведення їх державної реєстрації, оскільки заінтересованою особою – заявником при державній реєстрації права оренди може бути правонабувач, сторони правочину, за яким виникло право оренди, відповідно до частини сьомої статті 16 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень",

пунктів 2, 7, 25 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (який діяв протягом 2012-2013 років та січня-лютого 2014 року), та пунктів 2, 8, 35 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 (який діє з 11 лютого 2014 року).

Не приведення умов зазначених договорів оренди землі з власниками земельних часток (паїв) в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки може призвести до ущемлення інтересів споживачів та не дають гарантованого права власникам земельних часток (паїв) для захисту своїх прав у суді, в тому числі, у випадку невиконання домовленостей, взятих на себе СФГ "АГРОНОМ" по договору.

Така бездіяльність СФГ "АГРОНОМ" 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 СФГ "АГРОНОМ", 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 СЕЛЯНСЬКОМУ (ФЕРМЕРСЬКОМУ) ГОСПОДАРСТВУ "АГРОНОМ" 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 монопольним (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 СФГ "АГРОНОМ" 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