



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 18.07.2017 № 65-рк/к

ЛОЗІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Ярослава Мудрого, 1, м. Лозова,  
Харківська обл., 64602

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

В ході дослідження ринків оренди земельних ділянок встановлено наступне.

ЛОЗІВСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (надалі – Міська рада) є юридичною особою, ідентифікаційний код – 06716633, місцезнаходження: 64602, Харківська обл., м. Лозова, вул. Ярослава Мудрого, 1. Основним видом діяльності Міської ради є державне управління загального характеру (код за КВЕД – 84.11)

Відповідно до статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Міська рада входить до системи місцевого самоврядування та є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

Частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь – яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Отже, реалізація Міською радою покладених на неї повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відносини між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання з питань оренди земельних ділянок регулюються Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду землі», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами України.

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.

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.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України плата за землю справляється відповідно до закону.

Згідно зі статтею 21 Закону України «Про оренду землі» обчислення орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором.

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.

Відповідно до пункту 288.5. статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- 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.

Рішенням Міської ради від 26.02.2016 № 145 затверджено Положення щодо визначення розміру орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Лозова (надалі – Положення).

Відповідно до частини четвертої статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та Положення про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів державної влади, органів адміністративно-господарського управління та контролю, органів місцевого самоврядування щодо демонополізації економіки, розвитку конкуренції та антимонопольного регулювання, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 01.04.1994 № 4-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 20.04.1994 за № 78/287, зі змінами, органи влади, органи місцевого самоврядування, органи

адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані погоджувати з Антимонопольним комітетом України, його територіальними відділеннями проекти нормативно-правових актів та інших рішень, які можуть вплинути на конкуренцію, зокрема щодо створення суб'єктів господарювання, встановлення і зміни правил їх поведінки на ринку, або такі, що можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на відповідних ринках, а також одержувати дозвіл Антимонопольного комітету України на концентрацію у випадках, передбачених законом.

Втім, до Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України Міська Рада не зверталась для погодження проекту рішення про затвердження Положення.

Пунктом 2.5 Положення затверджено розмір річної орендної плати за земельні ділянки, яка встановлюється у відсотках від нормативної грошової оцінки земель в залежності від їх цільового призначення.

Відповідно до зазначеного пункту Положення, розмір річної орендної плати за земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі встановлено у розмірах 7 – 12 % від нормативної грошової оцінки.

При цьому, відповідно до пункту 2.13 Положення, максимальний розмір орендної плати у розмірі 12 % встановлено, зокрема, для суб'єктів підприємницької діяльності (орендарів), зареєстрованих не в місті Лозова.

Внаслідок встановлення Міською 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.

Під спотворенням конкуренції розуміється настання (можливість настання) таких наслідків, що полягають у зміні об'єктивно існуючих факторів, які обумовлюють (визначають) інтенсивність конкуренції, можливості учасників ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.

Внаслідок встановлення різних відсоткових ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення, окремі суб'єкти господарювання можуть здобувати переваги не завдяки власним досягненням, а внаслідок дії зовнішніх ринкових факторів, одним із яких є вплив органів місцевого самоврядування.

Відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органами місцевого

самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Таким чином, дії Міської ради, які полягають у встановленні різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 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 ринку.

Враховуючи наведене, на підставі статті 12<sup>1</sup>, 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 ЛОЗІВСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ такі

### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Припинити дії, які полягають у встановленні різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 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 ринку.

Припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом приведення Положення у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції, та в 2-х місячний строк з дня отримання цих рекомендацій повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.

Звертаємо Вашу 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 не розпочинається.

Голова колегії

Гейда І.О.