



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 26.12.2017 № 121-рк/к

БАБАЇВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

62403, Харківська обл., Харківський р-н,
сmt. Бабаї, площа Михайлівська, 2

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

В ході дослідження ринків оренди комунального майна в межах Харківської області встановлено наступне.

БАБАЇВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА (надалі – Селищна рада) є юридичною особою, ідентифікаційний код – 04396549, місцезнаходження: 62403, Харківська обл., Харківський р-н, сmt. Бабаї, площа Михайлівська, 2. Основним видом діяльності Селищної ради є державне управління загального характеру (код за КВЕД – 84.11).

Відповідно до статей 5, 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" Селищна 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 та законами України.

Частиною другою статті 4 Закону України "Про захист економічної конкуренції" передбачено, 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 Селищною радою покладених на неї повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України "Про захист економічної конкуренції".

З метою врегулювання організаційних і майнових відносин, пов'язаних з орендою майна, що є власністю територіальної громади в особі Бабаївської селищної ради, керуючись Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", рішенням від 26.04.2012 XI сесії VI скликання Селищної ради затверджено Положення про передачу в оренду майна комунальної власності територіальної громади селища Бабаї та порядку проведення конкурсу щодо передачі в оренду майна територіальної громади (надалі – Положення про передачу в оренду комунальної власності).

Відповідно до статті 20 Закону України "Про Антимонопольний комітет України" та Положення про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів 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 місцевого самоврядування, зобов'язані погоджувати з Антимонопольним комітетом України, його територіальними відділеннями проекти нормативно-правових актів та інших рішень, які можуть вплинути на конкуренцію, зокрема, такі, що можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на відповідних ринках.

Втім, проект Положення про передачу в оренду комунальної власності Селищною радою не погоджувався з Харківським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України.

Аналіз Положення про передачу в оренду комунальної власності показав, що воно не в повній мірі відповідає вимогам Закону України "Про оренду державного та комунального майна", законодавству про захист економічної конкуренції з огляду на наступне.

1. Відповідно до абзацу другого частини другої статті 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон), якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

Тобто, Законом встановлена тільки одна умова, при наявності якої вартість поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для майна, не підлягає компенсації - здійснення орендарем таких поліпшень без згоди орендодавця.

Проте, пункт 8.3. Положення про передачу в оренду комунальної власності, крім зазначеної у Законі, містить ще 5 умов, при наявності яких вартість поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для майна, не підлягає компенсації, а саме:

- «а) закінчення терміну дії договору оренди;
- б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
- в) розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору;

г') виконання робіт по невід'ємних поліпшеннях об'єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем;
д) відсутності підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.» (мова оригіналу)

В разі невиконання додаткових умов, які встановлені пунктом 8.3. Положення про передачу в оренду комунальної власності та не передбачені чинним законодавством України, орендарі, що здійснили за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, втрачають право на одержання компенсації.

Господарська діяльність здійснюється підприємцями для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку. Суб'єкти господарювання, які приймають рішення витратити кошти на поліпшення майна, мають на меті його використання саме для досягнення вищезазначеної мети. Суб'єкт господарювання, при вирішенні питання на які саме цілі використати відповідні кошти (на ремонт приміщення чи на розвиток бізнесу), завжди враховує доцільність того чи іншого використання коштів.

За наявності інших рівних умов, здійснюючи поліпшення орендованого майна, суб'єкт господарювання, як правило, розраховує, в разі припинення права користування, одержати відповідну компенсацію. В іншому випадку, суб'єкт господарювання може направити відповідні кошти на інші цілі. Одержавши таку компенсацію, останній самостійно вирішує яким чином йому використати отримані кошти.

Тобто, має місце встановлення обмеження самостійності підприємств, які здійснили поліпшення орендованого майна за згодою орендодавця та втратили право на відшкодування своїх витрат, яке передбачено чинним законодавством, і, як наслідок, не можуть розпоряджатися коштами які б повинні були одержати в якості компенсації своїх витрат.

2. Відповідно до частини другої статті 18-1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

Зазначеною нормою встановлений обов'язок орендодавця проводити капітальний ремонт майна, переданого в оренду, за його рахунок. Здійснення капітального ремонту іншим суб'єктом можливе тільки в разі відповідної домовленості.

Втім, в пункті 4.6. Примірного договору оренди нежитлового приміщення, що належить до комунальної власності, який є додатком до Положення про передачу в оренду комунальної власності, передбачається обов'язок орендаря своєчасно здійснювати за власний рахунок, в тому числі капітальний ремонт.

Положення про передачу в оренду комунальної власності не містить пункту, в якому б передбачалось, що проведення капітального ремонту майна, переданого в оренду, є обов'язком орендодавця, а здійснення капітального ремонту іншим суб'єктом можливе тільки в разі відповідної домовленості.

Отже, потенційні орендарі позбавлені права визначати за домовленістю із орендодавцем на кого саме буде покладено обов'язок щодо проведення капітального ремонту майна, оскільки зазначений обов'язок вже встановлений в Примірному договорі оренди нежитлового приміщення, що належить до комунальної власності.

За наявності інших рівних умов суб'єкт господарювання самостійно вирішує слід йому направити відповідні кошти на капітальний ремонт приміщення, що орендується, чи на інші цілі.

Дії Селищної ради, по включенню до Примірного договору оренди нежитлового приміщення, що належить до комунальної власності, обов'язку щодо проведення капітального ремонту майна, можуть призвести до спотворення конкуренції на відповідних ринках.

3. Пунктом 4.7. Положення про передачу в оренду комунальної власності передбачено, що переможець конкурсу, який відмовився від укладання договору оренди, не допускається до участі у повторному конкурсі на оренду даного нерухомого майна.

При цьому, чинне законодавство України таких обмежень не містить, а застосування зазначеного положення може призвести до ущемлення інтересів суб'єкта господарювання, який з певних причин відмовився від укладання договору оренди та в подальшому матиме намір прийняти участь в повторному конкурсі на оренду даного майна та спотворення конкуренції на відповідному ринку.

4. Частиною четвертою статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" передбачено, що орендодавець протягом 15 днів після дати реєстрації заяви розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Пункт 2.5. Положення про передачу в оренду комунальної власності передбачає розміщення оголошення про проведення конкурсу в засобах масової інформації.

Тобто, Положення про передачу в оренду комунальної власності не конкретизує в яких саме засобах масової інформації орендодавець зобов'язаний публікувати відповідне оголошення. В разі нездійснення одночасної публікації оголошення на веб-сайті орендодавця та в офіційних друкованих засобах масової інформації, як це передбачено чинним законодавством, коло потенційних орендарів може звужитись, що може порушувати інтереси суб'єктів господарювання та призвести до спотворення конкуренції.

Під спотворенням конкуренції мається на увазі можливість настання наслідків, що полягають у зміні об'єктивно існуючих факторів, які обумовлюють інтенсивність конкуренції, можливість учасників ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.

У розумінні статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо) або будь-які інші дії та бездіяльність, які призвели чи можуть призвести до спотворення конкуренції.

Отже, Селищна рада затвердила Положення про оренду майна комунальної власності територіальної громади селища Бабаї та порядку проведення конкурсу щодо передачі в оренду майна територіальної громади, окремі пункти якого можуть мати негативний вплив на конкуренцію, а саме:

- додаткові умови, при наявності яких вартість поліпшень орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для майна, не підлягає компенсації;

- щодо обов'язку орендодавця проводити капітальний ремонт майна, переданого в оренду, за його рахунок;

- щодо відмови суб'єкту господарювання, який після перемоги в конкурсі на оренду даного нерухомого майна відмовився від укладання договору оренди, в участі у повторному конкурсі на оренду даного нерухомого майна;

- щодо відсутності обов'язку орендодавця публікувати оголошення про проведення конкурсу одночасно на веб-сайті орендаря та засобах масової інформації,

та можуть призвести до спотворення конкуренції на ринках товарів, робіт, послуг, на яких діють суб'єкти господарювання.

Дії Селищної ради, які полягають у затвердженні рішенням від 26.04.2012 XI сесії VI скликання Селищної ради Положення про передачу в оренду майна комунальної власності територіальної громади селища Бабаї та порядку проведення конкурсу щодо передачі в оренду майна територіальної громади, окремі пункти якого можуть мати негативний вплив на конкуренцію, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, а саме дій, які можуть призвести до спотворення конкуренції.

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 БАБАЇВСЬКІЙ СЕЛИЩНІЙ РАДІ такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, які полягають у затвердженні рішенням від 26.04.2012 XI сесії VI скликання Положення про передачу в оренду майна комунальної власності територіальної громади селища Бабаї та порядку проведення конкурсу щодо передачі в оренду майна територіальної громади, окремі пункти якого можуть мати негативний вплив на конкуренцію, та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, а саме дій, які можуть призвести до спотворення конкуренції, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють.

Про виконання рекомендацій шляхом приведення Положення про передачу в оренду майна комунальної власності територіальної громади селища Бабаї та порядку проведення конкурсу щодо передачі в оренду майна територіальної громади, затвердженого рішенням від 26.04.2012 XI сесії VI скликання, у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції, повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (м. Харків, Держпром, 6 під'їзд, 1 поверх, кімната 35) у **3-місячний строк з дня їх отримання**.

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.