



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

25.04.2017 № 40-р/к

Справа № 2/02-41-15

м. Харків

Про закриття провадження у справі

Адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/02-41-15 про порушення ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЕВЧЕНКІСЬКЕ" (надалі – ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ") законодавства про захист економічної конкуренції та подання другого відділу досліджень та розслідувань від 06.04.2017 № 136,

ВСТАНОВИЛА:

В ході дослідження ринків набуття в оренду земельних часток (паїв), на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 19.02.2015 № 101 про ознаки вчинення ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" 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 дії, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, адміністративною колегією територіального відділення прийнято розпорядження від 19.02.2015 № 41-рп/к про початок розгляду справи № 2/02-41-15 (надалі – Справа).

Бездіяльність ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" 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.

ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" є юридичною особою (ідентифікаційний код - 03762489). Місцезнаходження: 63601, Харківська область, Шевченківський район, смт Шевченкове, вул. Піонерська, 39.

Відповідно до довідки з ЄДРПОУ від 11.09.2012 серії АБ № 499591 одним з видів діяльності ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" є, зокрема, вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (код за КВЕД 01.11).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції" ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" є суб'єктом господарювання.

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, в 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 статті 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 власності 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:

- ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" – 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;
- ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ", 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 взаємін 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 ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" з власниками земельних часток (паїв) на території Волосько - Балаклійської сільської ради Шевченківського 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) ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" 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 установлення 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 ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" здійснює на орендованих землях Шевченківського району Харківської області, в тому числі у фізичних осіб - власників земельних часток (паїв).

Листом від 13.03.2015 № 18 (вх. від 23.03.2015 № 1223) ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" повідомило, зокрема, що воно користується на правах оренди земельними частками (паями), розташованими на території Волосько – Балаклійської

сільської 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 ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" в певний період часу.

Строк дії договорів оренди землі, укладених ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" з власниками земельних часток (паїв), в більшості випадків складає 10 років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право на поновлення його на новий строк.

Згідно з умовами договорів оренди землі, укладених ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" з власниками земельних часток (паїв), дія договорів припиняється шляхом його розірвання за взаємною згодою сторін або рішенням суду на вимогу однієї із сторін в 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 31-35 договорів).

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 (в більшості випадків строк оренди складає 10 років) та можливість їх розірвання в односторонньому порядку за умови письмового попередження другої сторони не пізніше ніж за 6 місяців;

- 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), різним 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 (3-4 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 ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ", 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 ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" земельних часток (паїв) на території Волосько - Балаклійської сільської ради Шевченківського 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.

Таким чином, відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв) в межах орендованих ним земельних часток (паїв) на території Волосько – Балаклійської сільської 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

ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" 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).

Відповідно до наданих ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" копій договорів оренди землі, укладених ним з власниками земельних часток (паїв), переважна їх більшість буда укладена у 2006 році.

За інформацією ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" договори оренди земельних часток (паїв) укладались на підставі державних актів на право власності на землю (пай).

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.

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 від 13.03.2015 № 18 (вх. від 23.03.2015 № 1225) ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" повідомило, зокрема, що 29 договорів оренди землі, укладених ним з власниками земельних часток (паїв), передбачають розмір орендної плати у розмірі не менше 3 % від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки. При цьому, 2 договори оренди землі, укладених ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" з власниками земельних часток (паїв), передбачають, зокрема, що розмір орендної плати за оренду земельної ділянки встановлюється у розмірі менше 3 % 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, 2 договори оренди землі, укладених ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" з власниками земельних часток (паїв), залишились без змін та не відповідають

Указу Президента України № 92/2002, щодо встановлення розміру орендної плати не менше 3 % на рік від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

При цьому ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" мало можливість протягом 2012-2014 років та поточного періоду 2015 року 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, незважаючи на те, що протягом 2012 - 2014 років ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" власникам земельних часток (паїв), з якими укладено договори оренди землі, фактично сплачено орендну плату у розмірі не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Не приведення 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, не дають гарантованого права власникам земельних часток (паїв) для захисту своїх прав у суді, в тому числі, у випадку невиконання домовленостей, взятих на себе ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" по договору.

Така бездіяльність ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" була б неможливою за умов зазнання ним значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв), 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 орендаря.

Враховуючи наведене, бездіяльність ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ", яка полягає у не приведенні у відповідність з Указом Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 (зі змінами, внесеними 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, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (власників земельних часток (паїв)), яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з набуття в оренду земельних часток (паїв).

Враховуючи наведене, адміністративною колегією територіального відділення ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" надано рекомендації від 16.04.2015 № 31-рк/к припинити вищезазначену бездіяльність.

На виконання зазначених рекомендацій в жовтні – листопаді 2015 року ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" укладено додаткові угоди до договорів, в яких було

передбачено розмір орендної плати менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отже, порушення припинено.

За таких умов, враховуючи, що у територіального відділення відсутня інформація, яка б свідчила, що бездіяльність ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ", яка полягає у не приведенні у відповідність з Указом Президента України від 02.02.2002 № 92/2002 (зі змінами, внесеними 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, призвела до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, чи завдала значних збитків окремим особам чи суспільству, провадження у справі відповідно до частини третьої статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції" підлягає закриттю.

На подання про попередні висновки у Справі, направлене разом із супровідним листом від 07.04.2017 № 02-26/2-1076, ТОВ "СП "ШЕВЧЕНКІВСЬКЕ" заперечень та зауважень не надало.

Враховуючи наведене, керуючись статтею 7 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", статтями 46, 48 і 49 Закону України "Про захист економічної конкуренції", пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 2/02-41-15.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України "Про захист економічної конкуренції" рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Головуюча колегії

Н.О. Трегубець