



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

04.05.2017 № 54-р/к

Справа № 2/02-35-15

м. Харків

Про закриття провадження у справі

Адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/02-35-15 про порушення СЕЛЯНСЬКИМ (ФЕРМЕРСЬКИМ) ГОСПОДАРСТВОМ "ПОЛІССЯ" (надалі – СФГ "ПОЛІССЯ") законодавства про захист економічної конкуренції та подання другого відділу досліджень та розслідувань від 18.04.2017 № 156,

**ВСТАНОВИЛА:**

В ході дослідження ринків набуття в оренду земельних часток (паїв), на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 19.02.2015 № 95 про ознаки вчинення СФГ "ПОЛІССЯ" порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді зловживання монополюючим (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 Павлівської сільської ради Богодухівського району Харківської області, адміністративною колегією територіального відділення прийнято розпорядження від 19.02.2015 № 35-рп/к про початок розгляду справи № 2/02-35-15 (надалі - Справа).

Бездіяльність СФГ "ПОЛІССЯ" 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 "ПОЛІССЯ" є юридичною особою та зареєстровано Богодухівською районною державною адміністрацією 01.12.1993, реєстраційний № 1 450 120 0000 000450, ідентифікаційний код – 21238208, місцезнаходження: 62133, Харківська обл., Богодухівський р-н, с. Павлівка, пров. Мічуріна, 6.

Відповідно до довідки з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України від 28.12.2012 серії АБ № 603751 одним з видів діяльності СФГ "ПОЛІССЯ" 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 "ПОЛІССЯ" є суб'єктом господарювання.

Відповідно до Методики визначення монопольного (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 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 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 "ПОЛІССЯ" – 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 "ПОЛІССЯ", 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 установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (послуги) є неможливим або недоцільним.

Листом від 23.03.2014 № 10 (вх. від 31.03.2014 № 1551) СФГ "ПОЛІССЯ" повідомило, зокрема, що воно користується на правах оренди земельними частками (паями), розташованими на території Павлівської сільської ради Богодухівського 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 "ПОЛІССЯ" в певний період часу.

Строк дії договорів оренди землі, укладених СФГ "ПОЛІССЯ" з власниками земельних часток (паїв), в більшості випадків складає 15 - 20 років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право на поновлення його на новий строк.

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

- обробляти земельні ділянки, частки (паї) в місцях, які розташовані на значній відстані, зокрема внаслідок високого рівня транспортних витрат;
- обробляти невеликі земельні ділянки, 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 ділянок, часток (паїв) характеризується незмінним цільовим призначенням земельних ділянок, часток (паїв) та неможливістю їх переміщення.

Враховуючи зазначене, у власників земельних ділянок, часток (паїв) немає можливостей для альтернативного отримання послуг з набуття в оренду земельних ділянок, 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" СФГ "ПОЛІССЯ" має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з набуття в оренду земельних ділянок, часток (паїв) в межах орендованих земельних ділянок на території Павлівської сільської ради Богодухівського району Харківської області.

Відповідно до вимог чинного законодавства набуття в оренду земельних ділянок, 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, частки (паю) 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" визначено, що 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 СФГ "ПОЛІССЯ" 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 ділянки - 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 СФГ "ПОЛІССЯ" договори оренди земельних ділянок уклалися на підставі державних актів. Загальна кількість договорів оренди земельних ділянок становить 30. Загальна площа орендованих земель Господарством складає 166 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 на території України.

Договорами оренди землі, укладеними СФГ "ПОЛІССЯ" з власниками земельних ділянок передбачено, що орендна плата вноситься орендарем в грошовій формі.

За інформацією, наданою СФГ "ПОЛІССЯ", 7 договорів оренди землі передбачають розмір орендної плати у розмірі 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, 23 договори оренди землі, укладені СФГ "ПОЛІССЯ" з власниками земельних часток (паїв), передбачають, зокрема, що розмір орендної плати за оренду земельної ділянки встановлюється у розмірі 1,5 % на рік від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отже, СФГ "ПОЛІССЯ" не привело 23 договори оренди земельних ділянок, 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 ділянок, часток (паїв)), які не мають альтернативи щодо вибору суб'єкта господарювання, який може запропонувати інші (більш вигідні) умови оренди земельних ділянок).

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

реєстрації не дають гарантованого права власникам земельних ділянок для захисту своїх прав у суді, у випадку невиконання домовленостей, взятих на себе СФГ "ПОЛІССЯ" по договору.

Така бездіяльність СФГ "ПОЛІССЯ" була б неможливою за умов зазнання ним значної конкуренції на ринку, адже в такому випадку споживач (власник земельної ділянки) мав би можливість обирати між кількома орендарями, і, у разі ущемлення його інтересів, обрав іншого.

Таким чином, бездіяльність СФГ "ПОЛІССЯ", яка полягає у неприведенні у відповідність з Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008 договорів оренди землі з власниками земельних ділянок 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 монополюючим (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 ділянок, часток (паїв).

Листом від 15.03.2017 № 5 (вх. від 20.03.2017 № 880) СФГ "ПОЛІССЯ" повідомило, що договори оренди землі з власниками земельних часток (паїв), в частині встановлення розміру орендної плати не менше 3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, приведено у відповідність з Указом Президента України від 19.08.2008 № 725/2008.

Враховуючи наведене, адміністративною колегією територіального відділення СФГ "ПОЛІССЯ" надано рекомендації від 30.03.2017 № 37-р/к вжити заходів для усунення наслідків вищезазначеної бездіяльності.

Листом від 10.04.2017 № 7 (вх. від 14.04.2017 № 1099) СФГ "ПОЛІССЯ" повідомило, що рекомендації від 30.03.2017 № 37-р/к виконано шляхом встановлення орендної плати у розмірі 8 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Отже, порушення припинено.

За таких умов, враховуючи, що у територіального відділення відсутня інформація, яка б свідчила, що бездіяльність СФГ "ПОЛІССЯ", 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 19.04.2017 № 02-26/2-1336, СФГ "ПОЛІССЯ" 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 № 2/02-35-15.

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.

Голова колегії

Н.В. Фастова