



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 02.08.2018 № 81-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 ринку оренди земельних ділянок, проаналізувавши інформацію фізичної особи [REDACTED] (лист вх. від 26.06.2018 № 1/70-01/60-Ф) стосовно встановлення ЛОЗІВСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ суб'єктам господарювання різних розмірів орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення, на виконання доручення Антимонопольного комітету України від 26.06.2018 № 14-01/604-Ф 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.

Статтею 206 Земельного кодексу України передбачено, що 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;
- 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 XXXVII сесії Міської ради VII скликання від 24.10.2017 № 729 затверджено Положення щодо визначення розміру орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Лозова Харківської області в новій редакції (надалі – Положення).

Згідно з пунктом 1.1 Положення, воно розроблено з метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки.

Пунктом 2.5 Положення передбачено, що розмір річної орендної плати встановлюється згідно з додатком до Положення.

Відповідно до пункту 2.6 Положення розмір річної орендної плати для платників, які не ввійшли до переліку цільових призначень згідно з додатком до Положення, встановлюється у кожному окремому випадку рішенням сесії в розмірі від 3-х до 12-ти відсотків.

Так, додатком до Положення передбачені розміри орендної плати за земельні ділянки громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, які становлять від 7 % до 12 % від нормативної грошової оцінки земель.

Крім цього, в ході аналізу інформації, наданої Міською радою, щодо встановлених в договорах оренди землі розмірів орендної плати за земельні ділянки громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, які Міська рада надавала в оренду протягом 2016 – 2017 років та поточного періоду 2018 року виявлено, що розмір ставок орендної плати для землі однакового цільового призначення є різним та коливається від 3% до 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Так, наприклад, розмір орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки за земельну ділянку) на земельні ділянки з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі встановлено:

- ФОП Ореховій Світлані Вікторівні – 12 % (договір від 19.12.2017);
- ТОВ «ТЛА ХАРКІВ» – 8 % (договір від 27.07.2017);
- ФОП Діденко Леоніду Вікторовичу – 6 % (договір від 01.10.2015);
- ФОП Плотнікову Євгену Рудольфовичу – 10 % (договір від 28.12.2017);
- ТОВ «ТОРГОВИЙ БУДИНОК «ПІНСКДРЕВ» – 3 % (договір від 23.08.2017).

Крім цього, Положенням передбачено встановлення різних розмірів орендної плати за земельні ділянки і для інших категорій земель, а саме, зокрема:

– за землі житлової забудови для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання – від 5 % до 7 %;

– за землі громадської забудови для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування – від 7 % до 10 %;

– за землі промисловості для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості – від 3 % до 6 %;

– за землі транспорту для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу – від 3 % до 12 %;

Отже, Міська рада прийняла Положення, яким передбачено встановлення в договорах оренди землі різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами.

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.

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.

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 Міською радою 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.

Згідно з абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

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 прийнятті Положення щодо визначення розміру орендної плати при укладанні договорів оренди землі в місті Лозова Харківської області в новій редакції, затвердженого рішенням XXXVII сесії VII скликання від 24.10.2017 № 729, яким встановлені різні відсоткові ставки 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 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 ЛОЗІВСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Вжити заходів щодо припинення дій, які 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», шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.

Про виконання рекомендацій повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України **в 2-х місячний строк** з дня отримання цих рекомендацій.

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.

Члени колегії:

Приймак Є.Б.

Бугаєв А.М.

Аврамова С.П.

Тевелєва Ю.В.