



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ
РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 14.02.2019 № 4-рк/к

ІЗЮМСЬКА МІСЬКА РАДА

64300, Харківська обл., місто Ізюм,
площа Центральна, буд. 1

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

В ході дослідження ринку оренди землі комунальної власності встановлено наступне.

ІЗЮМСЬКА МІСЬКА РАДА (надалі – Міська рада) є юридичною особою, ідентифікаційний код – 26201641, місцезнаходження: 64300, Харківська обл., місто Ізюм, площа Центральна, буд. 1, організаційно-правова форма – орган місцевого самоврядування. 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.

Відносини між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання з питань оренди землі 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 частини першої статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Згідно з 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.

Частиною другою статті 206 Земельного кодексу України передбачено, що плата за землю справляється відповідно до закону.

Частиною першою статті 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Відповідно до частини третьої статті 21 Закону України «Про оренду землі» обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Згідно зі статтею 14 Закону України «Про оренду землі» Типова форма договору затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 (далі – Типовий договір оренди).

Пунктом 10 Типового договору оренди землі передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

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

підпункт 288.5.1. не може бути меншою за розмір земельного податку:

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

підпункт 288.5.2. не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Таким чином, вимогами земельного законодавства передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди землі повинно здійснюватись з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

Рішенням 42 сесії Міської ради 7 скликання від 26.06.2017 № 1116 затверджено Порядок укладення, поновлення, продовження, припинення та розірвання договорів оренди землі комунальної власності в межах території Ізюмської міської ради (далі – Порядок).

Згідно з пунктом 1.1 Порядку, він визначає механізм укладання, поновлення, продовження, припинення та розірвання договорів оренди землі комунальної власності в межах території Ізюмської міської ради.

Пунктом 2.22 Порядку передбачено, що орендна плата визначається на підставі витягу з нормативної грошової оцінки земельної ділянки у грошовій формі.

Розділом III Порядку передбачений принцип встановлення розмірів орендної плати.

Так, розмір орендної плати за земельні ділянки, передані в оренду для:

- ведення комерційної діяльності для обслуговування та експлуатації крамниць, закладів громадського харчування, розважальних закладів, фінансових установ, автозаправних станцій в сумі, що дорівнює від 6 до 12 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки (пункт 3.5 Порядку);

- обслуговування та експлуатації складських будівель, баз для зберігання певної категорії товарів, нафтопродуктів, скрапленого газу, тощо в сумі, що дорівнює від 3 до 6 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки (пункт 3.6 Порядку);

- надання побутових послуг населенню: лазне-пральних послуг, хімічного очищення одягу, індивідуального пошиття та ремонту одягу, шкіргалантереї, ремонту побутової техніки, розміщення перукарень, в сумі, що дорівнює від 3 до 6 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки (пункт 3.7 Порядку);

- надання послуг з ремонту та обслуговування автомобілів, супутнього автосервісу становить від 3 до 6 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки (пункт 3.10 Порядку);

- інших видів використання встановлюються рішенням Ізюмської міської ради у відповідності до вимог Податкового кодексу України в сумі, яка не може бути меншою 3-х відсотків від нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12-ти відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки в залежності від місця розташування земельної ділянки, порядку використання та земельних поліпшень (пункт 3.8 Порядку).

Крім цього, пунктом 3.9 Порядку передбачено, що розмір орендної плати за земельні ділянки, що перебувають в стадії забудови або реконструкції об'єктів нерухомості, розташованих на поверхні землі встановлюється на період 2 роки, в сумі, що дорівнює від 3 до 6 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Після закінчення будівництва або реконструкції об'єкту нерухомості ставка орендної плати визначається у відповідності до категорії земель та виду використання.

Так, в ході аналізу інформації, наданої Міською радою, щодо встановлених Міською радою протягом 2016 – 2018 років в договорах оренди землі розмірів орендної плати за земельні ділянки виявлено, що розмір ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення є різним та коливається від 3% до 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Наприклад, розмір орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки за земельну ділянку) на земельні ділянки з цільовим призначенням встановлено:

- для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування – Міргалієвій Л.П. у розмірі 12% (договір від 25.07.2016), Щуклому П.О., Щуклій О.М., Щуклій М.П. у розмірі 3% (договір від 11.07.2016, припинений 12.07.2017);

- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – Чернишову І.М. у розмірі 12 % (договір від 09.03.2017), Маршаку Д.М., Бавер Н.П. у розмірі 6% (договір від 09.03.2017);

- для обслуговування та експлуатації нежитлової будівлі – ТОВ «ХАРІМПЕКС» у розмірі 6% (договір від 16.05.2017), ТОВ «СН-ГРУП» у розмірі 5% (договір від 14.08.2017), при цьому згідно з інформацією, розміщеною в ЄДР основним видом діяльності зазначених суб'єктів господарювання є оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами (код КВЕД 46.71);

- для будівництва та обслуговування інших будівель – Ісламову І.А. у розмірі 5 % (договір від 15.02.2018), Баразка Н.М. у розмірі 3 % (договір від 14.02.2018).

Отже, Міська рада прийняла Порядок, 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, що може мати негативний вплив на конкуренцію.

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.

Зокрема, 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 (встановлення різних відсоткових ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення).

За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

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.

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.

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 Порядку укладення, поновлення, продовження, припинення та розірвання договорів оренди землі комунальної власності в межах території Ізюмської міської ради, затвердженого рішенням 42 сесії Міської ради 7 скликання від 26.06.2017 № 1116, 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, а саме дія, внаслідок якої 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 **ІЗЮМСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ** такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, які полягають у прийнятті Порядку укладення, поновлення, продовження, припинення та розірвання договорів оренди землі комунальної власності в межах території Ізюмської міської ради, затвердженого рішенням 42 сесії 7 скликання від 26.06.2017 № 1116, яким встановлені різні відсоткові ставки орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами, та 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, а саме дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють.

Про виконання рекомендацій шляхом приведення Порядку укладення, поновлення, продовження, припинення та розірвання договорів оренди землі комунальної власності в межах території Ізюмської міської ради, затвердженого рішенням 42 сесії 7 скликання від 26.06.2017 № 1116, повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України **в 3-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

Гейда І.О.

Члени колегії:

Бугаєва А.М.

Трегубець Н.О.

Приймак Є.Б.

Аврамова С.П.

Неймирок Ю.О.

Тевелєва Ю.В.

Виконавець

Наугольний М.І.