



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

## РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 06.05.2021 р.

Львів

№ 63/48-рк/к

Косівська міська рада  
Косівського району  
Івано-Франківської області  
*майдан Незалежності, 11  
м. Косів, Косівський район  
Івано-Франківська обл., 78601*

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

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення), розглянувши матеріали моніторингу рішень органів місцевого самоврядування Івано-Франківської області на відповідність законодавству про захист економічної конкуренції (далі – Моніторинг),

### ВСТАНОВИЛА:

За результатами проведення Моніторингу, Відділення, в межах наданих законодавством повноважень, визначених статтею 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», надіслало вимогу від 12.02.2021 № 63-02/810в про надання інформації Косівській міській раді Косівського району Івано-Франківської області (далі – Косівська міська рада, Міська рада) з питань встановленої орендної плати за користування земельними ділянками комунальної форми власності, відповідь на яку отримано листом від 17.03.2021 № 531 (вх. № 63-01/1630 від 27.04.2021).

- (1) Косівська міська рада включена до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Ідентифікаційний код юридичної особи 04054228.
- (2) Місцезнаходження: 78601, Івано-Франківська обл., місто Косів, майдан Незалежності, будинок 11.
- (3) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 714-р місто Косів є адміністративним центром Косівської об'єднаної територіальної громади, до складу якої також входить ще чотирнадцять сільських територіальних громад, а саме: с. Бабин, с. Вербоivecь, с. Город, с. Микитинці, с. Пістинь, с. Річка, с. Смодна, с. Снідавка, с. Соколівка, с. Старий Косів, с. Черганівка, с. Шепіт, с. Шешори, с. Яворів.

- (4) Відповідно до пункту четвертого статті 8 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» юридична особа - сільська, селищна, міська рада, розміщена в адміністративному центрі об'єднаної територіальної громади, є правонаступником прав та обов'язків всіх юридичних осіб - сільських, селищних, міських рад, обраних територіальними громадами, що об'єдналися, з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною об'єднаною територіальною громадою.
- (5) У розумінні статті 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі - Закон) Косівська міська рада є органом місцевого самоврядування.
- (6) Відповідно до частини першої статті 10 Закону сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншим законодавством.
- (7) Виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, згідно статті 11 Закону є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи, які підконтрольні і підзвітні відповідним радам.
- (8) В територіальних межах Косівської територіальної громади Івано-Франківської області повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Міською радою та її виконавчим комітетом.
- (9) Згідно з частиною першою статті 73 Закону акти ради, селищного голови, виконавчого комітету, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (10) Відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі можуть здавати їх в оренду.
- (11) Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, шляхом укладення договору.
- (12) Статтею 93 Земельного кодексу України визначено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.
- (13) Відповідно до пункту 2 статті 25 Господарського Кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання забороняється приймати акти, або вчиняти дії, що регулюють відносини у сфері господарювання та визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.
- (14) 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.

- (15) Таким чином, вимогами земельного законодавства передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди землі повинно здійснюватися з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.
- (16) Відповідно до пункту третього статті 8 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» об'єднана територіальна громада є правонаступником всього майна, прав та обов'язків територіальних громад, що об'єдналися, з дня набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною такою об'єднаною територіальною громадою.
- (17) Відповідні юридичні особи - сільська, селищна, міська рада, її виконавчий комітет об'єднаної територіальної громади є правонаступниками прав та обов'язків відповідних юридичних осіб - сільської, селищної ради, її виконавчого комітету територіальної громади, що приєдналася до об'єднаної територіальної громади, з дня припинення повноважень сільською, селищною радою територіальної громади, що приєдналася до об'єднаної територіальної громади.
- (18) При аналізі інформації, наданої Міською радою, щодо укладених договорів оренди земельних ділянок комунальної власності встановлено, що за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням, зокрема, для іншого сільськогосподарського призначення, застосовані різні відсоткові ставки орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки (прикладі наведено у таблиці 1):

Таблиця 1

№ п/п	Дата та номер договору оренди	Орендар	Розмір орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, в %	Площа земельної ділянки, га	Цільове призначення
м. Косів					
1.	19.04.2019 № б/н	ФОП Стринадюк Р.М.	10,0	0,0948	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
2.	22.02.2013 № б/н	ФОП Лаврук Ю.І.	5,0	0,01	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
3.	14.10.2015 № б/н	ФОП Пузіков В.В.	4,0	0,23	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
4.	19.10.2017 № б/н	ФОП Гаджук В.М.	8,0	0,0123	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

5.	05.08.2014 № б/н	ФОП Пасайлюк М.П.	5,0	0,0037	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
6.	14.10.2015 № б/н	ФОП Грималюк Г.М.	10,0	0,0017	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
7.	11.09.2017 № б/н	ФОП Сорохан У.М.	3,0	0,0014	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
8.	30.04.2014 № б/н	ФОП Васильєва Т.В.	5,0	0,0036	Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
с. Смодна					
1.	18.02.2014 № б/н	ТОВ Виробнича агропромислова фірма «НБА»	5,0	0,2565	Землі громадської забудови
2.	08.09.2010 № б/н	ТОВ «Беркут ЛТД»	4,0	0,1185	Землі громадської забудови
с. Старий Косів					
1.	12.02.2018 № б/н	Косівське споживче товариство	4,0	0,018	Землі громадської забудови
2.	12.12.2012 № б/н	ФОП Мельничук О.М.	3,0	0,0715	Землі громадської забудови

(19) Згідно наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 №489, нормативно грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою, яка враховує коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та коефіцієнт який характеризує місце розташування земельної ділянки.

(20) Внаслідок застосування Міською радою різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки однакового цільового призначення деякі суб'єкти господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати за її оренду.

(21) Так, наприклад:

м. Косів:

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ФОП Стринадюк Р.М. та ФОП Лаврук Ю.І. є роздрібна торгівля деталями та приладдям для автотранспортних засобів. Проте, для ФОП Стринадюк Р.М. встановлена ставка 10 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Лаврук Ю.І. - 5 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення;

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ФОП Пузіков В.В., ФОП Гаджук В.М., ФОП Пасайлюк М.П. та ФОП Грималюк Г.М. є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами. Проте, для ФОП Пузіков В.В. встановлена ставка 4 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для ФОП Гаджук В.М. - 8 %, для ФОП Пасайлюк М.П. - 5 %, а для ФОП Грималюк Г.М. - 10 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення;

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ФОП Сорохан У.М. та ФОП Васильєва Т.В. є роздрібна торгівля одягом у спеціалізованих магазинах. Проте, для ФОП Сорохан У.М. встановлена ставка 3 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Васильєва Т.В. - 5 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення.

с. Смодна:

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТОВ Виробнича агропромислова фірма «НБА» та ТОВ «Беркут ЛТД» є неспеціалізована оптова торгівля. Проте, для ТОВ Виробнича агропромислова фірма «НБА» встановлена ставка 5 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ТОВ «Беркут ЛТД» - 4 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення.

с. Старий Косів:

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності Косівського споживчого товариства та ФОП Мельничук О.М. є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами. Проте, для Косівського споживчого товариства встановлена ставка 4 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Мельничук О.М. - 3 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення.

- (22) Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення безпосередньо не впливає на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте воно змінює власні досягнення суб'єктів господарювання як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.
- (23) Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (24) Згідно статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.
- (25) Відповідно до частини 2 статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (26) Згідно частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», будь-які дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції, визнаються антиконкурентними діями, а згідно до частини третьої цієї статті вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється. Абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів влади визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

- (27) Тобто, необхідною та достатньою умовою визнання дій зазначених вище органів антиконкурентними є наявність або можливість настання наслідків у вигляді недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції шляхом вчинення антиконкурентних дій органами влади, органами місцевого самоврядування.
- (28) Визначення поняття економічної конкуренції передбачене статтею 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції", а саме економічна конкуренція (конкуренція) - змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (29) Виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог чинного законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися саме завдяки власним досягненням, без впливу зовнішніх чинників, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції.
- (30) Недотримання зазначених принципів призводить до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до незабезпечення органами місцевого самоврядування заходів, які сприяють розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (31) Вищенаведене може призвести до погіршення умов господарювання для окремих суб'єктів господарювання та, як наслідок, до нерівності ринкових позицій. Умови для розвитку одних суб'єктів господарювання можуть стати гіршими, ніж для інших учасників на одному і тому ж ринку.
- (32) Дії Міської ради по встановленню суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи викладене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», керуючись статтями 7, 12<sup>1</sup>, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, що затверджене розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 року №32-р, та зареєстроване в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 року за №291/5482 зі змінами та доповненнями, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **РЕКОМЕНДУЄ:**

Косівській міській раді (78601, Івано-Франківська обл., місто Косів, майдан Незалежності, будинок 11, ідентифікаційний код 04054228) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані

Частиною третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що за умови виконання положень рекомендацій органів Антимонопольного комітету України 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, а розпочате провадження закривається.

Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити Відділення у двомісячний строк з дня отримання рекомендацій.

Голова адміністративної колегії,  
голова Відділення

Ростислав ЛЕЩИШИН