



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 17.06.2021 р.

Львів

№ 63/60-рк/к

Городенківська міська рада
вул. Шевченка, 77
м. Городенка, Городенківський район
Івано-Франківська область
обл., 78100

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 29.04.2021 № 63-02/2410в про надання інформації Городенківській міській раді (далі – Городенківська міська рада, Міська рада) з питань встановленої орендної плати за користування земельними ділянками комунальної форми власності, відповідь на яку отримано листом від 24.05.2021 № 1438 (вх. № 63-01/1982 від 31.05.2021).

- (1) Городенківська 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 04054292.
- (2) Місцезнаходження: 78100, Івано-Франківська обл., Городенківський р-н, місто Городенка, вулиця Шевченка, будинок 77.
- (3) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 714-р м. Городенка є адміністративним центром Городенківської об'єднаної територіальної громади, до складу якої також входить ще двадцять шість сільських територіальних громад, а саме: Вербівцівська, Виноградська, Вікнянська, Глушківська, Городницька, Котиківська, Луківська, Михальчівська, Незвиська, Олієво-Королівська, Острівецька, Поточищенська, Раковецька, Рашківська, Росохацька, Семаківська, Слобідська,

Сороківська, Серафинецька, Стрільченська, Тишківська, Топорівська, Торговицька, Чернятинська, Чортовецька, Ясенево-Пільнівська територіальні громади.

- (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) Городенківська 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 Городенківської територіальної громади повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Міською радою та її виконавчим комітетом.
- (9) Згідно з частиною першою статті 73 Закону акти ради, міського 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) Рішення про встановлення ставок орендної плати земельної ділянки комунальної власності Городенківською міською радою не приймалися.
- (17) 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.
- (18) 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.
- (19) 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 застосовані різні відсоткові ставки орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки (приклади 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
Городенківська МР					
1.	17.07.2017 № б/н	ТзОВ «Альтернативна сонячна енергія»	3,0	3,9959	14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії
2.	31.01.2018 № б/н	АТ «Прикарпаттяобленерго»	8,0	2,4407	14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії

Вікнянський СО					
3.	19.10.2006 № б/н	ЗАТ «Київстар»	12,0	0,0991	Землі зв'язку
4.	28.05.2019 № б/н	ПАТ «ВФ Україна»	3,0	0,0991	Землі зв'язку
5.	10.10.2008 № б/н	ФОП Гев'юк О. В.	5,0	0,0420	1.11.3
6.	14.06.2004 № б/н	ФОП Березовська О. Ф.	8,0	0,0060	1.11.3
7.		ТОВ «Птахофабрика Снятинська Нова»	1,5	4,4071	Землі сільськогосподарського призначення
8.		Філія приватного акціонерного товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив»	5,0	174	Землі сільськогосподарського призначення
Тишківський СО					
9.	15.03.2018	ФГ «ЕКО БЕРРІ»	5,05	35,1392	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
10.	28.03.2017	ФГ «Неміш»	3,0	50,53	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Рашківський СО					
11.		ППА «Вільхівці»	5,0	28,4995	01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення
12.		Філія приватного акціонерного товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив»	4,0	0,9791	01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення
Серафинецький СО					
13.	23.01.2017	ФОП Березовська О.Ф.	10,0	0,0150	Роздрібна торгівля та комерційні послуги
14.	19.12.2005	Міське кооперативно- торгове об'єднання Городенківського райспоживтовариства	5,0	0,1776	Роздрібна торгівля та комерційні послуги
15.	29.01.2008	ПСФГ «Кристал»	3,0	14,36	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
16.	02.11.2018	ФОП Ощипко В.В	12,0	15,6209	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

(20) 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.

- (21) 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.
- (22) Так, наприклад:
- згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТзОВ «Альтернативна сонячна енергія» та АТ «Прикарпаттяобленерго» є розподілення електроенергії. Проте, для ТзОВ «Альтернативна сонячна енергія» встановлена ставка 3,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для АТ «Прикарпаттяобленерго» - 8,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ЗАТ «Київстар» та ПАТ «ВФ Україна» є діяльність у сфері безпроводового електровз'язку. Проте, для ЗАТ «Київстар» встановлена ставка 12,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ПАТ «ВФ Україна» – 3,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ФОП Гев'юк О. В. та ФОП Березовська О.Ф. є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами. Проте, для ФОП Гев'юк О. В. встановлена ставка 5,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Березовська О.Ф. – 8,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТОВ «Птахофабрика Снятинська Нова» та філії приватного акціонерного товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив» є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур. Проте, для ТОВ «Птахофабрика Снятинська Нова» встановлена ставка 1,5 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для філії приватного акціонерного товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив» - 5,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ФГ «ЕКО БЕРРІ» та ФГ «НЕМІШ» є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур. Проте, для ФГ «ЕКО БЕРРІ» встановлена ставка 5,05 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФГ «НЕМІШ» - 3,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ППА «Вільхівці» та філії приватного акціонерного товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив» є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур. Проте, для ППА «Вільхівці» встановлена ставка 5,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для філії приватного акціонерного

товариства «Зернопродукт МХП» «Перспектив» - 4,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;

- згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності Міського кооперативно-торгового об'єднання Городенківського райспоживтовариства та ФОП Березовська О.Ф. є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами. Проте, для Міського кооперативно-торгового об'єднання Городенківського райспоживтовариства встановлена ставка 5,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Березовська О.Ф. – 10,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;

- згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ПСФГ «Кристал» та ФОП Ощипко В.В. є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур. Проте, для ПСФГ «Кристал» встановлена ставка 3,0 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФОП Ощипко В.В. 12,0 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами.

- (23) Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які є конкурентами, та 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.
- (24) Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (25) Згідно статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополієм становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.
- (26) 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.
- (27) Згідно з частиною першою 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 з частиною третьою цієї статті вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється.
- (28) 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.
- (29) 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.

- (30) 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.
- (31) 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.
- (32) 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.
- (33) 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.
- (34) 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, 12¹, 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:

Городенківській міській раді (78100, Івано-Франківська обл., Городенківський р-н, місто Городенка, вулиця Шевченка, будинок 77, ідентифікаційний код 04054292) 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

Ростислав ЛЕЩИШИН