



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 01.07.2021 р.

Львів

№ 63/62-рк/к

Івано-Франківська міська рада
Івано-Франківської області

вул. Грушевського, 21
м. Івано-Франківськ, 76000

*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 12.04.2021 № 63-02/2002в про надання інформації Івано-Франківській міській раді Івано-Франківської області (далі – Івано-Франківська міська рада, Міська рада) з питань встановленої орендної плати за користування земельними ділянками комунальної форми власності, відповідь на яку отримано листом від 30.04.2021 № 15/01-18/1481 (вх. № 63-01/1775 від 13.05.2021).

- (1) Івано-Франківська 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 33644700.
- (2) Місцезнаходження: 76004, Івано-Франківська область, місто Івано-Франківськ, вулиця М. Грушевського, будинок 21.
- (3) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 714-р місто Івано-Франківськ є адміністративним центром Івано-Франківської об'єднаної територіальної громади, до складу якої також входить ще вісімнадцять сільських територіальних громад, а саме: с. Березівка, с. Братківці, с. Вовчинець, с. Добровляни, с. Драгомирчани, с. Камінне, с. Колодіївка, с. Крихівці, с. Микитинці, с. Підлужжя,

с. Підпечери, с. Радча, с. Тисменичани, с. Угорники, с. Узин, с. Хриплин, с. Черніїв, с. Чукалівка.

- (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) Івано-Франківська 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 Івано-Франківської 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) Рішенням Міської ради від 27.06.2019 року № 148-27 затверджено Порядок передачі у власність та користування земельних ділянок комунальної власності у м. Івано-Франківську (надалі – Порядок), який набув чинності з 01 січня 2020 року.
- (17) Пунктом 6.3. Порядку передбачено, що розмір орендної плати для земельних ділянок комунальної власності, встановлюється у відсотках до нормативної грошової оцінки землі згідно ставок, визначених в додатку 3 Порядку. Додатком 3 Порядку передбачені ставки річної орендної плати в межах 1% – 6% залежно від виду цільового призначення земельної ділянки.
- (18) 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.
- (19) 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.
- (20) При аналізі інформації, наданої Міською радою, щодо укладених станом на 01.01.2021 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 державної реєстрації права оренди землі | Орендар | Розмір орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, в % | Площа земельної ділянки, га | Цільове призначення |
|------------|--|-----------------------|--|-----------------------------|---|
| с. Хриплин | | | | | |
| 1. | 07.03.2017 | ТОВ «Амі-Ойл» | 5,0 | 0,8324 | Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови |
| 2. | 13.06.2008 | ТОВ «Євротрейд Експо» | 7,0 | 0,5213 | Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови |

| | | | | | |
|--------------|------------|------------------------------|------|--------|--|
| 3. | 01.03.2019 | ФОП Смельницький Я.Ф. | 6,0 | 0,2000 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 4. | 18.12.2013 | ПП «ГалКомБуд» | 5,0 | 0,3922 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 5. | 03.04.2019 | ПП «І.М.Б.» | 5,0 | 0,4930 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 6. | 18.05.2018 | ТОВ «Козерог-ІФ» | 7,0 | 0,1575 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 7. | 05.11.2020 | ПП «Компанія «МІК» | 5,0 | 0,7630 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 8. | 01.02.2017 | ТОВ «ІСТЕЙТ ІФ» | 5,0 | 2,5706 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| с. Вовчинець | | | | | |
| 9. | 13.08.2019 | ТОВ «Благоустрій М-Груп» | 0,09 | 1,1441 | Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови |
| 10. | 05.09.2018 | ТОВ «АТБ-Інвест» | 5,0 | 0,1385 | Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови |
| 11. | 21.01.2016 | ТОВ «Каспер Адванс» | 3,0 | 0,3734 | Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови |
| с. Братківці | | | | | |
| 12. | 17.01.2012 | ФГ «Качура Василя Івановича» | 3,0 | 4,7330 | Землі для ведення фермерського господарства |
| 13. | 27.01.2020 | ФГ «Росинка-М» | 12,0 | 3,8231 | Землі для ведення фермерського господарства |
| 14. | 12.04.2019 | ТОВ «ДЖУЛЬСТ» | 3,0 | 0,1895 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |

| | | | | | |
|-----|------------|-----------------------|-----|--------|--|
| 15. | 09.12.2020 | ПВГП «Автотранс» | 6,0 | 1,5434 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 16. | 17.09.2014 | ТОВ «Крос» | 4,0 | 2,1275 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |
| 17. | 17.09.2014 | ТОВ «Цеммікс Україна» | 4,0 | 0,8152 | Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості |

- (21) 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.
- (22) 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.
- (23) Так, наприклад:
- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТОВ «Амі-Ойл» та ТОВ «Євротрейд Експо» є оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами. Проте, для ТОВ «Амі-Ойл» встановлена ставка 5 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ТОВ «Євротрейд Експо» - 7 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ФОП Смільницький Я.Ф. і ПП «ГалКомБуд» є будівництво житлових і нежитлових будівель. Проте, для ФОП Смільницький Я.Ф. встановлена ставка 6 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ТОВ ПП «ГалКомБуд» - 5%, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ПП «І.М.Б.», ТОВ «Козерог-ІФ», ПП «Компанія «МІК» та ТОВ «ІСТЕЙТ ІФ» є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Проте, для ТОВ «Козерог-ІФ» встановлена ставка 7 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ПП «І.М.Б.», ПП «Компанія «МІК», ТОВ «ІСТЕЙТ ІФ» - 5%, хоча вони орендують землі одного цільового призначення та є конкурентами;
 - згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТОВ «Благоустрій М-Груп», ТОВ «АТБ-Інвест» та ТОВ «Каспер Адванс» є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Проте, для ТОВ

«Благоустрій М-Груп» встановлена ставка 0,09% від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для ТОВ «АТБ-Інвест» - 5%, а для ТОВ «Каспер Адванс» - 3%, хоча вони орендують землі одного цільового призначення і є конкурентами;

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності ФГ «Качура Василя Івановича» і ФГ «Росинка-М» є вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур. Проте, для ФГ «Качура Василя Івановича» встановлена ставка 3 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ФГ «Росинка-М» - 12 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення і є конкурентами;

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань одним із видів господарської діяльності ТОВ «ДЖУЛЬЄТ», ПВГП «Автотранс», ТОВ «Крос» і ТОВ «Цеммікс Україна» є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Проте, для ТОВ «Крос» і ТОВ «Цеммікс Україна» встановлена ставка 4 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для ТОВ «ДЖУЛЬЄТ» - 3 %, а для ПВГП «Автотранс» - 6 %, хоча вони орендують землі одного цільового призначення і є конкурентами.

- (24) Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки одного цільового призначення і є конкурентами 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.
- (25) Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (26) 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.
- (27) 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.
- (28) 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.
- (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:

Івано-Франківській міській раді (76004, Івано-Франківська область, місто Івано-Франківськ, вулиця М. Грушевського, будинок 21) 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

Ю. Колісник
(0342)55-31-23