



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 27.01.2022 р.

м. Львів

№ 63/Зрк/к

**Радивилівська міська рада
Рівненської області**

вул. Паркова, 5, м. Радивилів,
Рівненська область, 35500

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

Західним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі-Відділення) в ході дослідження рішень органів місцевого самоврядування в межах Рівненської області на відповідність законодавству про захист економічної конкуренції встановлено наступне.

- (1) Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції одним із завдань Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики, зокрема, в частині контролю за прийняттям органами місцевого самоврядування рішень, які впливають на конкуренцію.
- (2) Згідно з статтею 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі – Закон) місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які передбачають спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (3) Статтею 10 Закону встановлено, що 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, цим та іншими підзаконними актами.
- (4) Відповідно до Закону, Радивилівська міська рада в межах своєї компетенції самостійно вирішує питання місцевого значення, виходячи з інтересів громадян, які проживають на території Радивилівської територіальної громади забезпечує дотримання законності та правопорядку.
- (5) Радивилівська міська рада (надалі – Міська рада) (35500, м. Радивилів, вул. Паркова, 5) 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 04057847

- (6) Основним видом діяльності є «Державне управління загального характеру» (КВЕД 84.11).
- (7) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 722-р від 12.06.2020 року місто Радивилів є адміністративним центром Радивилівської територіальної громади, до складу якої входять наступні сільські територіальні громади: Радивилівська, Башарівська, Бугаївська, Дружбівська, Немирівська, Підзамчівська, Сестрятинська.
- (8) Відповідно до пункту 4 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.
- (9) У розумінні статті 1, статті 5 Закону Міська рада є органом місцевого самоврядування.
- (10) 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.
- (11) На території Радивилівської територіальної громади повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Міською радою та її виконавчим комітетом.
- (12) За змістом статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (13) Законом визначено систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.
- (14) Частиною третьою статті 24 Закону передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.
- (15) Пунктом 34 частини першої статті 26 Закону передбачено, що вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.
- (16) 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.

- (17) Статтею 12 Земельного кодексу України визначено повноваження сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, до яких належить: розпорядження землями територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу тощо.
- (18) 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.
- (19) За приписами статті 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
- (20) Згідно із частинами першою та другою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.
- (21) Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі», орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради.
- (22) 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.
- (23) Частиною другою статті 206 Земельного кодексу України передбачено, що плата за землю справляється відповідно до закону.
- (24) За частинами першої та другої статті 21 Закону України "Про оренду землі" орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).
- (25) У відповідності до вимог статті 14 Закону України "Про оренду землі" Типова форма договору затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року №220 (далі- Типовий договір оренди землі).

- (26) 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.
- (27) Відповідно до підпунктів 288.5.1, 288.5.2, 288.5.3 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:
- 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;
 - не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
 - може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.
- (28) За таких обставин, Міська рада є саме тим органом місцевого самоврядування, який уповноважений представляти відповідну територіальну громаду в питаннях передачі в оренду земель комунальної власності для всіх потреб та зобов'язана здійснювати нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладенні договорів з урахування цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, встановлених законодавством.
- (29) Згідно інформації, наданої Міською радою (Вх.№ 63-01/1789 від 13.05.2021 року) встановлено, що рішенням Радивилівської міської ради №152 від 28.12.2011 року затверджено Положення про порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у власності Радивилівської міської ради (надалі – Положення), яким передбачено порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки.
- (30) Розділом 2 Положення передбачено, що річна орендна плата за земельні ділянки справляється у грошовій формі і не може бути меншою від розміру земельного податку визначеного Податковим кодексом України та відповідно до функціонального використання, зокрема:
- для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку;
 - для всіх інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку.
- (31) При цьому, мінімальна величина річної орендної плати встановлюється на рівні 3 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а максимальний розмір - не може перевищувати 12 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Водночас, Положенням максимального розміру річної орендної плати з

врахуванням підпункту 288.5.3 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України не передбачено.

- (32) Пунктом 2.3 розділу 2 Положення встановлено розміри річної орендної плати залежно від цільового призначення земельної ділянки.
- (33) Разом з тим, максимальний розмір річної орендної плати на рівні **8%** встановлено, якщо земельна ділянка надана юридичній особі, дочірньому підприємству, філії підприємства, підприємцю/фізичній особі/, які не зареєстровані, як платники податків у Радивилівському відділенні Дубенської ОДПІ. На відміну від суб'єктів господарювання, які зареєстровані на території Міської ради, та яким встановлено ставки орендної плати за земельні ділянки в залежності від виду їх цільового призначення у розмірі від 1% до 6% від нормативної грошової оцінки землі.
- (34) Отже, вищевказаним Положенням Міська рада встановила ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Радивилівської територіальної громади з урахуванням місця реєстрації суб'єктів господарювання.
- (35) Встановлення Міською радою суб'єктам господарювання, які не зареєстровані як платники податків у Радивилівському відділенні Дубенської ОДПІ (на даний час Радивилівська ДПІ Головного управління ДПС у Рівненській області), максимальної ставки орендної плати без врахування їх цільового призначення призводить до створення нерівних умов у конкуренції порівняно з суб'єктами господарювання, які зареєстровані на території Міської ради, оскільки такі дії сприяють збільшенню витрат, пов'язаних зі сплатою оренди за земельну ділянку, а відтак дорожчанням продукції, зменшенню рівня прибутковості тощо.
- (36) Таким чином, для суб'єктів господарювання, які не зареєстровані на території Міської ради, створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з суб'єктами господарювання, які зареєстровані на території Міської ради та є їх конкурентами.
- (37) Крім того, в ході аналізу діючих договорів оренди земельних ділянок (комунальна власність) згідно з вищевказаною інформацією Міської ради 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 (приклад наведено у таблиці 1):
- (38) Так, наприклад:

Таблиця 1

№ п/п	Дата та номер договору оренди	Орендар (назва суб'єкта господарювання)	Розмір орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки%	Цільове призначення (Код КВЦПЗ)
м. Радивилів				
1.	22.09.2017 року №12		3	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної,

				машинобудівної та іншої промисловості (11.02)
2.	31.03.2016 року №11		4	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)
3.	16.02.2021 року №18		4	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)
с.Немирів				
1	10.08.2015 року		4	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (Код 01.01)
2	30.03.2021 року №15		12	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (Код 01.01)

- (39) Отже, Міською радою встановлено в договорах оренди землі різні відсоткові ставки орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єктам господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами.
- (40) Внаслідок таких дій Міської ради, деякі суб'єкти господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами витрати за її оренду.
- (41) 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.
- (42) 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).
- (43) За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

- (44) 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.
- (45) Відповідно до частини другої 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.
- (46) 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 відповідно до частини третьої цієї статті вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється.
- (47) 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.
- (48) 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.
- (49) 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.
- (50) 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.
- (51) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції" порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

- (52) Згідно абзацу 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (53) 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 та встановлення їх з урахуванням місця реєстрації суб'єктів господарювання містять ознаки порушення, 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 вищевикладене та з метою припинення дій, які містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», статтями 7, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Радивилівській міській раді (35500, м. Радивилів, вул. Паркова, 5, ідентифікаційний код 04057847) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом встановлення для суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність на одному ринку та є конкурентами єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення на території Демидівської територіальної громади незалежно від місця реєстрації суб'єкта господарювання.
2. Про результати розгляду зазначених рекомендацій повідомити територіальне відділення у 3-х місячний строк з дня їх отримання.
3. Надати територіальному відділенню документи, що підтверджують виконання рекомендацій територіального відділення.

Згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані. Про результати їх розгляду Антимонопольному комітету України, його територіальному відділенню повідомляється у десятиденний строк з дня отримання рекомендацій, якщо органами Антимонопольного комітету України не продовжено цей строк.

Відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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.

Голова Колегії

Тетяна САВЧИН