



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ

### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«21» лютого 2023 року

№ 60/6-р/к

справа № 49/60/49-рп/к.21

м. Київ

*Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції*

Романівська селищна рада встановила суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендну плату за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі.

За результатами розгляду справи № 49/60/49-рп/к.21 такі дії Романівської селищної ради визнано порушенням у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами (пункт 3 статті 50, абзац восьмий частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

Романівську селищну раду зобов'язано у двомісячний строк із дати отримання рішення в цій справі припинити зазначене порушення, про що письмово повідомити Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом 5 календарних днів із дня його припинення з наданням підтвердних документів.

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 49/60/49-рп/к.21 про порушення Романівською селищною радою законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання відділу досліджень і розслідувань в Житомирській області Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 17.01.2023 № 60-03/5п з попередніми висновками у зазначеній справі,

#### ВСТАНОВИЛА:

#### 1. Процесуальні дії

- (1) Житомирським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Житомирське ОТВ АМКУ) з метою виконання завдань, покладених Законом України «Про Антимонопольний комітет України», здійснювався державний контроль за дотриманням органами місцевого самоврядування законодавства про захист економічної конкуренції на регіональних ринках послуг з набуття в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності в межах Житомирської області.
- (2) За результатами проведеного контролю адміністративною колегією Житомирського ОТВ АМКУ були надані обов'язкові для розгляду рекомендації 25.02.2019

№ 56/4-рп/к Романівській селищній міській раді вжити заходів щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом створення рівних умов для здійснення суб'єктами господарювання діяльності на ринку.

- (3) Відповідно до розпорядження Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (зі змінами) з 02 червня 2020 року функції Житомирського ОТВ АМКУ, передбачені Положенням про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5481 (зі змінами), виконує Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (попередня назва – Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України) (далі – Відділення).
- (4) Розпорядженням адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 11.03.2021 № 60/49-рп/к було розпочато розгляд справи № 49/60/49-рп/к.21 (далі – Справа) за ознаками вчинення Романівською селищною радою порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (5) Листом від 12.03.2021 № 60-02/1857 Романівській селищній раді було направлено копію розпорядження від 11.03.2021 № 60/49-рп/к про початок розгляду Справи.
- (6) У ході розгляду Справи головою Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України було надіслано Романівській селищній раді запит від 20.04.2021 № 60-02/3163 та вимогу від 20.04.2021 № 60-02/3148 десятиєм орендарям земельних ділянок, що перебувають комунальній власності та знаходяться на території «*Інформація, доступ до якої обмежено*».
- (7) Листом від 18.01.2023 № 60-02/211 на адресу Романівської селищної ради було направлено копію подання від 17.01.2023 № 60-03/5п з попередніми висновками у справі № 49/60/49-рп/к.21.
- (8) Листом від 03.02.2023 № 326/04-52 (вх. Відділення від 06.02.2023 № 60-01/382) (далі – Лист № 60-01/382) Романівська селищна рада надала відповідь на подання з попередніми висновками у Справі.

## 2. Відповідач

- (9) Відповідачем у справі є орган місцевого самоврядування – Романівська селищна рада, ідентифікаційний код юридичної особи «*Інформація, доступ до якої обмежено*», адреса місцезнаходження: «*Інформація, доступ до якої обмежено*» (далі – Рада, Відповідач).
- (10) Рада здійснює свої повноваження відповідно до положень статті 140 Конституції України, а саме: місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

- (11) Статтею 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, які представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (12) Статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин є виключною компетенцією сільських, селищних, міських рад.
- (13) Відповідно до статті 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, зокрема, 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; організація землеустрою.
- (14) Згідно статті 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.
- (15) При цьому статтею 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування згідно з його 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.
- (16) Таким чином, питання передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності є виключною компетенцією Романівської селищної ради.

### **3. Нормативно-правове регулювання**

- (17) Відповідно до частини четвертої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюється Антимонопольним комітетом України.
- (18) Частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (19) Отже, реалізація Радою покладених на неї повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (20) Статтею 13 Конституції України визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

- (21) Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що 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.
- (22) Частиною другою статті 4 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.
- (23) Умови та порядок набуття права оренди земельної ділянки визначаються Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».
- (24) Відповідно до 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.
- (25) Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.
- (26) Частиною першою статті 116 Земельного кодексу України встановлено, що 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.
- (27) Статтею 206 Земельного кодексу України визначено, що використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.
- (28) Згідно абзацу першого пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.
- (29) Статтею 288 Податкового кодексу України визначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем. При цьому річна сума платежу для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено не може бути меншою 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

#### 4. Обставини справи

- (30) Зважаючи на те, що Романівська селищна рада надає право на платне користування земельними ділянками із земель комунальної власності **«Інформація, доступ до якої обмежено»** за договорами оренди землі, укладеними з суб'єктами господарювання, Житомирське ОТВ АМКУ направило до Романівської селищної ради лист від 28.11.2018 № 56-02/1900 про надання інформації, необхідної для проведення дослідження ринку послуг з набуття в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності та знаходяться на території **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.
- (31) Інформація на вказаний лист надана Романівською селищною радою листом від 21.12.2018 № 634/0219 (вх. Житомирського ОТВ АМКУ від 22.12.2018 № 56-01/2010), у додатку до якого надано сканкопії договорів оренди земельних

ділянок з додатками, записані на оптичному носію інформації ARITA білого кольору типу CD-R (без можливості перезапису інформації) без серійного номера.

- (32) Факти встановлення селищною радою у договорах оренди земельних ділянок різних За результатами аналізу наданої Романівською селищною радою інформації виявлено відсоткових ставок плати за земельні ділянки комунальної власності однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які мають однакові види економічної діяльності відповідно до Класифікатора видів економічної діяльності, тобто є потенційними конкурентами один одному. Аналіз інформації наведено у таблиці.

Орендар земельної ділянки	Дата укладання договору оренди землі (внесення змін)/ дата та номер рішення міської ради	Площа орендованої земельної ділянки, га	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	Розмір річної орендної плати, %
<i>Цільове призначення земельної ділянки: будівництво та обслуговування будівель торгівлі</i>				
ПП «Біолаб»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	5,0
ФОП Салімонович В.М.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	6,0
<i>Цільове призначення земельної ділянки: торгово-комерційна діяльність</i>				
ФОП Денисюк П.П.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	12,0
ТОВ «Приватофіс»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	6,0
ФОП Винник І.М.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	4,0
ФОП Мухін І.В.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	6,0
ФОП Мухін І.В.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	12,0
ФОП Мухін І.В.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	12,0
<i>Цільове призначення земельної ділянки: розміщення та експлуатація основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості</i>				
ФОП Куницький В.В.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	6,0
ТОВ «Екозавод«Грифон»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3,0
ФОП Ходак І.Є.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3,0
ТОВ «Древ-Ко»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	4,0

<i>Цільове призначення земельної ділянки: промислове виробництво</i>				
ФОП Трубій Л.В.	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	5,0
ФОП Трубій Л.В.	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	5,0
ДП «Еней»	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	5,0
ФОП Мухін І.В.	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	6,0
ФОП Мухін І.В.	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	6,0

- (33) Встановлення Романівською селищною радою різних відсотків орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, призначених для однакового цільового використання, може ущемляти інтереси тих суб'єктів господарювання, які сплачують більшу орендну плату порівняно з конкурентами.
- (34) Внаслідок встановлення Романівською селищною радою різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення суб'єкти господарювання, які сплачують меншу суму орендної плати через встановлення меншого відсотка, можуть знаходитись у більш привілейованому становищі, оскільки несуть менші витрати порівняно з конкурентами, що сплачують більший відсоток орендної плати. Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання внаслідок дій Романівської селищної ради можуть створюватися дискримінаційні умови господарювання.
- (35) Поняття «дискримінаційні умови діяльності» передбачає, що, хоча умови господарювання можуть і не погіршуватися порівняно з тими, які учасник ринку мав до відповідної дії державного органу, однак, умови для розвитку стають гіршими ніж для інших учасників ринку.
- (36) Відсутність з боку Романівської селищної ради єдиного підходу до розрахунку та встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які діють на одних ринках товарів, може призвести до спотворення конкуренції на ринках товарів шляхом створення нерівних умов конкуренції між суб'єктами господарювання, яким у межах відповідного ринку товару встановлюються різні розміри орендної плати за землю.
- (37) Встановлення Романівською селищною радою у договорах оренди земельних ділянок однакового цільового призначення різних умов для різних суб'єктів господарювання, що діють на одному товарному ринку, може призвести до нерівності ринкової позиції окремих суб'єктів господарювання через погіршення умов їх господарювання порівняно з іншими.
- (38) Зважаючи на вказане, дії Романівської селищної ради були кваліфіковані як такі, що містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

- (39) Враховуючи вищевикладене, а також те, що дії Романівської селищної ради не призвели до суттєвого обмеження конкуренції, не завдали значних збитків суспільству, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», адміністративна колегія Житомирського ОТВ АМКУ надала Романівській селищній раді обов'язкові для розгляду рекомендації від 25.02.2019 № 56/4-рк/к (далі – Рекомендації) вжити заходів щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом створення рівних умов для здійснення суб'єктами господарювання діяльності на ринку.
- (40) Про результати розгляду Рекомендацій Романівська селищна рада повинна була повідомити Відділення протягом двох місяців з дня їх отримання.
- (41) Листом від 02.05.2019 № 234/0219 (вх. від 06.05.2019 № 56-01/790) Романівська селищна рада повідомила, що рішення про встановлення тих чи інших відсоткових ставок в межах чинного законодавства України у сфері земельних відносин приймаються колегіально шляхом проведення голосування депутатами на сесіях селищної ради. Зазначені рішення не оскаржувались зацікавленими особами та не скасовувались у судовому порядку. Рішення щодо визначення певного відсотка річної плати за оренду земель наряду з їх цільовим призначенням, приймаються також з врахуванням місця розташування земельної ділянки, її площі, віддаленості від комунікаційно-транспортної мережі, об'єктів соціально-економічної сфери та інших об'єктів інфраструктури населеного пункту загалом.
- (42) Також Романівська селищна рада повідомила, що наведені у Рекомендаціях орендарі земельних ділянок, незважаючи на однакове цільове призначення орендованих ними земель, здійснюють різні види господарської діяльності та не конкурують між собою.
- (43) Зважаючи на вказане, Житомирське ОТВ АМКУ листом від 08.05.2020 № 56-02/582 запропонувало Романівській селищній раді надати інформацію щодо видів діяльності кожного з орендарів земельних ділянок та копію рішення, яким затверджено Положення про оренду землі та розміри орендної плати за користування земельними ділянками.
- (44) Листом від 22.05.2020 № 284/02-13 (вх. від 26.05.2020 № 56-01/516) Романівська селищна рада повідомила, що на чергове засідання сесії селищної ради буде винесено питання перегляду розміру ставок орендної плати у зв'язку з рекомендаціями Житомирського ОТВ АМКУ, а також перелічила по кожному з орендарів земельних ділянок всі види їх діяльності відповідно до КВЕД.
- (45) Листом від 10.09.2020 № 454/02-19 (вх. від 11.09.2020 № 60-01/2020) Романівська селищна рада надала витяг із рішення 57 сесії селищної ради сьомого скликання від 02.09.2020 № 20-57/2020 «Про розгляд рекомендацій адміністративної колегії Житомирського обласного територіального відділення антимонопольного комітету».
- (46) Проаналізувавши вказаний документ, встановлено, що рішенням 57 сесії сьомого скликання від 02.09.2020 № 20-57/2020 (далі – Рішення) затверджено Положення про порядок надання земельних ділянок в оренду в межах селища із земель комунальної власності. При цьому Романівською селищною радою до витягу з рішення надано Положення про оренду землі та розміри орендної плати за використання земельних ділянок у селищі **«Інформація, доступ до якої обмежено»** та земель комунальної власності (далі – Положення).

- (47) Відповідно до пункту 2.3 Положення максимальний розмір орендної плати в залежності від строку оренди не може перевищувати:
- 12% – вулиці «*Інформація, доступ до якої обмежено*»;
  - 10% – вулиці «*Інформація, доступ до якої обмежено*»;
  - 5% – вулиці «*Інформація, доступ до якої обмежено*»;
  - решта вулиць.
- (48) Таким чином, Положенням встановлено максимальний розмір орендної плати лише в залежності від місця розташування земельної ділянки, без урахування її цільового призначення та виду діяльності орендаря.
- (49) Отже, Романівська селищна рада не виконала Рекомендації та не припинила дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (50) Листом від 07.05.2021 № 889/02-19 (вх. Відділення від 18.05.2021 № 60-01/2739) (далі – лист № 60-01/2739) Романівська селищна рада надала сканкопії договорів оренди земельних ділянок з додатками, записані на оптичному носію інформації VIDEX біло-зеленого кольору типу CD-R (без можливості перезапису інформації) без серійного номера, та повідомила про прийняття рішення від 26.03.2021 № 243-7/21 «Про затвердження порядку встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки в межах та за межами населених пунктів Романівської селищної ради», яким визначено порядок надання земельних ділянок комунальної власності в оренду.
- (51) В результаті аналізу рішення 7 сесії Романівської селищної ради 8 скликання від 26.03.2021 № 243-7/21 встановлено, що додатком 2 до вказаного рішення ставки орендної плати за земельні ділянки, які надані у користування на умовах оренди фізичним та юридичним особам в межах населених пунктів Романівської селищної ради на 2021-2022 роки встановлені в залежності від функціонального використання земельної ділянки.
- (52) Наприклад: розміщення та обслуговування магазинів та інших об'єктів, пов'язаних з торгівлею (крім вказаних нижче) – 10%; розміщення та обслуговування банківських установ, нотаріальних контор, юридичних консультацій, страхових агенцій – 12%; землі транспорту – 12%; земельні ділянки, зайняті об'єктами переробки сільськогосподарської продукції – 4%; землі промисловості – 3%; розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних з виробничою діяльністю – 3%.
- (53) Натомість статтею 288.5 Податкового кодексу України визначено, що 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, та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
- (54) Таким чином розмір орендної плати повинен визначатися в залежності від цільового призначення земельної ділянки.
- (55) В результаті аналізу інформації, яка надійшла від орендарів земельних ділянок, та діючих договорів оренди земельних ділянок встановлено, що ТОВ «Приватофіс» не використовує орендовану земельну ділянку у своїй діяльності (лист від 05.05.2021 № 05/05-1, вх. Відділення від 11.05.2021 № 60-01/2584).

- (56) ТОВ «Еней» листом від 05.05.2021 № 51 (вх. Відділення від 12.05.2021 № 60-01/2647) повідомило, що є правонаступником ДП «Еней» та на орендованій земельній ділянці на даний час ніякої господарської діяльності не здійснює.
- (57) ФОП Куницький В.В. листом б/н та б/д (вх. Відділення від 26.05.2021 № 60-01/2914) повідомив, що використовує орендовану земельну ділянку за цільовим призначенням та здійснює на ній лісопилне та стругальне виробництво та оптову торгівлю продукцією, що виробляється.
- (58) ФОП Ходак І.Є. листом б/н та б/д (вх. Відділення від 02.06.2021 № 60-01/3066) повідомив, що не використовує приміщення, які знаходяться на орендованій земельній ділянці, оскільки вони потребують капітального ремонту.
- (59) Разом з тим, одним з видів діяльності ФОП Ходака І.Є. відповідно до єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР) є оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням.
- (60) Листом від 01.07.2021 № 2 (вх. Відділення від 02.07.2021 № 60-01/3535) ТОВ «Романівська меблева фабрика Дрєв-Ко» (далі – ТОВ «Дрєв-Ко») повідомило, що на орендованій земельній ділянці розташовано приміщення цеху, який виробляє меблі садові.
- (61) При цьому, відповідно до даних з ЄДР серед видів діяльності ТОВ «Дрєв-Ко» є оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням та виробництво інших виробів з деревини.
- (62) Відповідно до даних з ЄДР видами діяльності ТОВ «Екозагод «Грифон» є лісопилне та стругальне виробництво, а також виробництво інших виробів з деревини.
- (63) Таким чином, ФОП Куницький В.В., ФОП Ходак І.Є., ТОВ «Дрєв-Ко» та ТОВ «Екозагод «Грифон» є потенційними конкурентами один одному.
- (64) Відповідно до даних з ЄДР видами діяльності ФОП Салімоновича В.М. є інші види торгівлі в неспеціалізованих магазинах та надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.
- (65) Такі ж види діяльності як у ФОП Салімоновича В.М. має і ПП «Біолаб».
- (66) Отже, ФОП Салімонович В.М. та ПП «Біолаб» є потенційними конкурентами один одному.
- (67) Також Відділенням встановлено, що Романівською селищною радою з ФОП Трушківським В.В. 02.01.2014 було укладено договір оренди земельної ділянки площею *«Інформація, доступ до якої обмежено»* строком на 49 років з цільовим призначенням – для торгово-комерційної діяльності. Розмір річної орендної плати відповідно до договору встановлено на рівні 4 відсотків від нормативної грошової оцінки землі.
- (68) Відповідно до відомостей, які містяться в ЄДР, серед видів діяльності ФОП Трушківського В.В. є діяльність посередників у торгівлі сільськогосподарською сировиною, живими тваринами, текстильною сировиною та напівфабрикатами; роздрібна торгівля фруктами й овочами в спеціалізованих магазинах; роздрібна торгівля з лотків і на ринках іншими товарами.

- (69) Також роздрібна торгівля з лотків і на ринках іншими товарами є видом діяльності ФОП Денисюка П.П.
- (70) Відповідно до відомостей, які містяться в ЄДР, одним з видів діяльності ФОП Винника І.М. та ФОП Мухіна І.В. є роздрібна торгівля в неспеціалізованих магазинах переважно продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами.
- (71) Таким чином ФОП Винник І.М. і ФОП Мухін І.В. та ФОП Денисюк П.П. і ФОП Трушківський В.В. є потенційними конкурентами.
- (72) Романівська селищна рада листом від 22.09.2022 № 2198/0219 (вх. Відділення від 22.09.2022 № 60-01/1647) повідомила, що з метою приведення договорів оренди землі у відповідність до рішення 7 сесії селищної ради 8 скликання від 26.03.2021 № 243-7/21 підготовлені та направлені для підписання додаткові угоди до діючих договорів оренди землі наступним орендарям: ПП «Біолаб», ТОВ «Приватофіс», ФОП Виннику І.М., ФОП Мухіну І.В., ФОП Куницькому В.В., ТОВ «Древ-Ко», ДП «Еней» та ФОП Трушківському В.В. У ФОП Салімоновича В.М. закінчився строк дії договору оренди землі. Решта договорів відповідають вищезазначеному рішенню.
- (73) Листом від 09.11.2022 № 2585/0219 (вх. Відділення від 14.11.2022 № 60-01/2073) Романівська селищна рада повідомила, що у процесі підготовки додаткових угод виникла потреба у оновленні інформації про нормативну вартість земельних ділянок, які орендують ПП «Біолаб» та ФОП Мухін І.В. (площі земельних ділянок **«Інформація, доступ до якої обмежено»**). Строк дії договору оренди землі з ТОВ «Приватофіс» закінчився.
- (74) При цьому Романівська селищна рада надала до Відділення копії проєктів додаткових угод до договорів оренди землі, укладених з ФОП Трушківським В.В., ДП «Еней», ТОВ «Древ-Ко», ФОП Куницьким В.В. ФОП Мухіним І.В. (площа земельної ділянки **«Інформація, доступ до якої обмежено»**), ФОП Винником І.М., копії супровідних листів і чеків АТ «Укрпошта» про надсилання зазначених документів адресатам.
- (75) В результаті аналізу одержаних документів встановлено, що ФОП Трушківський В.В., ДП «Еней», ТОВ «Древ-Ко», ФОП Куницький В.В., ФОП Мухін І.В. та ФОП Винник І.М. одержали надіслані їм 08.11.2022 додаткові угоди до договорів оренди землі 10.11.2022, 09.11.2022, 09.11.2022, 09.11.2022, 11.11.2022 відповідно.
- (76) Разом з тим, договір оренди землі від 12.04.2016, укладений з ФОП Салімоновичем В.М., електронна версія якого надана Романівською селищною радою листом № 60-01/2739, має строк дії 45 років. Додаткової угоди до вказаного договору про дострокове його припинення, у додатку до листа № 60-01/2739 немає.
- (77) Тобто, інформація Романівської селищної ради про закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного з ФОП Салімоновичем В.М. носить непідтверджений характер.
- (78) Отже, враховуючи, що розмір орендної ставки у договорі з ФОП Салімоновичем В.М. (6%) не узгоджується з визначеним у рішенні Ради від 26.03.2021 № 243-7/21 та встановленим іншому суб'єкту господарювання-конкуренту ФОП Салімоновича В.М., Романівська селищна рада на час складання подання з попередніми висновками у справі не припинила дії, які кваліфікуються Відділенням як порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

## 5. Правова кваліфікація дій Відповідача

- (79) Статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що економічна 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 вибрати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (80) 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.
- (81) Виконання органами влади та органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь – яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення конкурентного середовища для здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання завдяки власним досягненням, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою економічної конкуренції.
- (82) Недотримання органами влади та органами місцевого самоврядування зазначених принципів призводить до спотворення конкуренції та відповідно до нездійснення ними заходів щодо сприяння розвитку конкуренції, що є одним із заходів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (83) Згідно з частиною третьою статті 18 Господарського кодексу України органам державної влади та органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам забороняється приймати акти та вчиняти дії, які усувають конкуренцію або необґрунтовано сприяють окремим конкурентам у підприємницькій діяльності, чи запроваджують обмеження на ринку, не передбачене законодавством. Законом можуть бути встановлені винятки з цього правила з метою забезпечення національної безпеки, оборони чи інших загальносуспільних інтересів.
- (84) Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.
- (85) Одним із принципів, на основі яких здійснюється місцеве самоврядування в Україні відповідно статті 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», є законність.
- (86) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

- (87) 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 є дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (88) Відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (89) Таким чином, дії Романівської селищної ради, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, що є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, кваліфіковані Відділенням як порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

## 6. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (90) На подання з попередніми висновками у справі Романівська селищна рада Листом № 60-01/382 повідомила, що додаткові угоди до договорів оренди землі (із орендною ставкою 3 %), підписані з ДП «Еней», ТОВ «Древ-Ко» та ФОП Куницьким В.В. Також одержали додаткові угоди до договорів оренди землі з ФОП Трушківський В.В., ФОП Мухін І.В. (площа земельної ділянки **«Інформація, доступ до якої обмежено»**) та ФОП Винник І.М., що підтверджується рекомендованими повідомленнями про вручення поштового відправлення.
- (91) Стосовно укладання додаткових угод до договорів оренди землі, укладених з ПП «Біолаб» та ФОП Мухінін І.В. (площі земельних ділянок **«Інформація, доступ до якої обмежено»**), Рада повідомила, що оскільки виникла потреба в оновленні інформації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, то така інформація була замовлена в Держгеокадастрі і на день надсилання Листа № 60-01/382 ще не надійшла.
- (92) Також Романівська селищна рада листом № 60-01/2470 повідомила, що у договорах оренди землі, укладених з ФОП Денисюком П.П., ФОП Ходаком І.Є., ТОВ «Екозаказ» «Грифон», ФОП Мухінін І.В. (площі земельних ділянок **«Інформація, доступ до якої обмежено»**) розмір орендної плати відповідає розміру, встановленому рішенням Ради від 26.03.2021 № 243-7/21.
- (93) Будь-яких підтвердних документів щодо закінчення строку дії договору оренди землі, укладеного 12.04.2016 з ФОП Салімоновичем В.М. строком на 45 років, Романівською селищною радою не надано.
- (94) Отже, Романівською селищною радою не припинено порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

## 7. Остаточний висновок у Справі

- (95) Доказами, зібраними у справі, доведено, а Відповідачем не спростовано висновок про те, що Романівська селищна рада своїми діями, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, що є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одному товарному ринку, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, вчинила порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7, 12, 12<sup>1</sup> і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 362-р, зареєстрованого в міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Романівської селищної ради (ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація, доступ до якої обмежено»*; місцезнаходження: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*), які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, що є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одному товарному ринку, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Зобов'язати Романівську селищну раду у двомісячний строк із дати отримання рішення у справі припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене в пункті 1 цього рішення, про що письмово повідомити Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом 5 календарних днів із дня його припинення з наданням підтвердних документів.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова адміністративної колегії –  
голова відділення

**О. ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ**