



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«21» березня 2023 року

№ 60/9-р/к

справа № 220/60/70-рп/к.22

м. Київ

*Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції*

Чигиринська міська 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 № 220/60/70-рп/к.22 такі дії Чигиринської міської ради визнано порушенням у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призводять до спотворення конкуренції на відповідних товарних ринках (пункт 3 статті 50, частина перша статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

Чигиринську міську 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 № 220/60/70-рп/к.22, розпочатої за ознаками вчинення Чигиринською міською радою Черкаської області порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та подання Третього відділу досліджень і розслідувань від 17.01.2023 № 60-03/4п з попередніми висновками у зазначеній справі,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

(1) Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) здійснило розгляд заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Продагроінвест» (далі – ТОВ «Продагроінвест», Заявник) (представник – адвокат Чакалов А.К.) від 12.01.2022 № 1/Ю (вх. Відділення від 17.01.2022 № 60-01/3-АМ) (далі – Заява) стосовно можливого порушення Чигиринською міською радою Черкаської області (далі – Рада) законодавства про захист економічної конкуренції під час прийняття та застосування її рішення від 21.06.2019 № 147-8/VII «Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки» (далі – Рішення № 147-8/VII).

(2) Розпорядженням адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 31.10.2022 року № 60/70-рп/к розпочато розгляд справи № 220/60/70-рп/к.22 (далі – Справа) за ознаками вчинення Чигиринською міською радою Черкаської області порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призводять до спотворення конкуренції на відповідних товарних ринках.

(3) Листом від 31.10.2022 № 60-02/3414 Відділення повідомило ТОВ «Продагроінвест» та його представнику – адвокату Чакалову А.К. про початок розгляду Справи.

(4) Листом від 01.11.2022 № 60-02/3423 Чигиринській міській раді було направлено копію розпорядження від 31.10.2022 № 60/70-рп/к про початок розгляду Справи.

(5) Листом від 31.01.2023 № 60-02/434 Чигиринській міській раді було направлено копію подання від 27.01.2023 № 60-03/20п з попередніми висновками у Справі (далі – Подання).

(6) Листом від 02.03.2023 № 60-02/1083 ТОВ «Продагроінвест» було направлено копію Подання.

(7) Станом на дату прийняття рішення будь-яких зауважень чи заперечень щодо змісту Подання від Чигиринської міської ради та ТОВ «Продагроінвест» до Відділення не надходило.

2. Сторони

(8) Заявником у справі є ТОВ «Продагроінвест» (20901, Черкаська обл., Черкаський р-н, м. Чигирин, вул. Шевченка, буд. 8; ідентифікаційний код юридичної особи 31722577).

(9) Як вбачається із відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, видами діяльності Заявника, зокрема, є:

- 01.11 вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (основний);
- 01.61 допоміжна діяльність у рослинництві;
- 01.63 післяурожайна діяльність.

(10) Тобто ТОВ «Продагроінвест» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(11) Відповідачем у справі є орган місцевого самоврядування – Чигиринська міська рада Черкаської області (20901, Черкаська обл., Черкаський р-н, м. Чигирин, вул. Богдана Хмельницького, буд. 26; ідентифікаційний код юридичної особи 04061560).

(12) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань Чигиринська міська рада є юридичною особою, що здійснює державне управління загального характеру (КВЕД 84.11).

(13) 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.

(14) 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.

(15) 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.

(16) 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.

(17) 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.

(18) 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.

(19) Таким чином, питання передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності, зокрема на території м. Чигирин, є виключною компетенцією Чигиринської міської ради.

3. Нормативно-правове регулювання

(20) Відповідно до статті 13 Конституції України 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) Згідно з частиною другою статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

(22) Відповідно до частин першої та другої 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.

(23) 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.

(24) Згідно з частиною першою 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.

(25) Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

(26) Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що *орендна плата за землю* – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

(27) Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що *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.

(28) Згідно з частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

(29) Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

(30) Відповідно до абзацу першого пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

(31) Згідно з пунктом 288.4. статті 288 Податкового кодексу України розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

(32) Відповідно до 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 (підпункт 288.5.1);

- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (підпункт 288.5.2);
- може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах (підпункт 288.5.2).

(33) При цьому, частиною другою статті 14 Закону України «Про оренду землі» визначено, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

(34) Форма типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження типового договору оренди землі» (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 № 1724 «Деякі питання оренди землі»), передбачає, 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.

(35) Таким чином, встановлення ставок орендної плати на земельні ділянки має відбуватися з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції, тобто суб'єкти господарювання, що діють на одному товарному ринку, повинні знаходитися у рівних конкурентних умовах.

4. Обставини справи

(36) З метою всебічного та повного розгляду Заяви, на адресу Чигиринської міської ради Черкаської області було направлено лист від 31.01.2022 № 60-02/606 та від 10.08.2022 № 60-02/2176 про надання інформації та документів.

(37) За результатом аналізу матеріалів Заяви та інформації, отриманої від Чигиринської міської ради, Відділенням встановлено наступне.

(38) Пунктом 1 Рішення № 147-8/VII Рада установила з 1 січня 2020 року на території м. Чигирини та с. Галаганівка, Красносілля, Розсошинці, Погорільці, Матвійівка, Скаржинка, Стецівка, Суботів, Тінки Чигиринської об'єднаної територіальної громади ставки орендної плати за земельні ділянки згідно з додатком 1 до цього рішення, зокрема:

Код	Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотків нормативної грошової оцінки)
01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	12
	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (господарські двори)	3

(39) Після прийняття Рішення № 147-8/VII Рада також вирішила внести зміни у відповідні договори оренди землі з орендарями та встановити наступні ставки орендної плати за земельні ділянки одного виду цільового призначення (**для ведення товарного сільськогосподарського виробництва**), зокрема:

- ТОВ «Продагроінвест» – **12 %** (рішення Ради від **26.03.2021** № 366-7/VIII щодо договору від 25.01.2010);
- СТОВ «Красносільське» – **10 %** (рішення Ради від **26.03.2021** № 358-7/VIII щодо договору від 29.07.2005).

(40) Листом від 16.02.2022 № 238-02-33/2 (вх. Відділення від 21.02.2022 № 60-02/580) виконавчий комітет Чигиринської міської ради (далі – Виконком) щодо рішення Ради від 26.03.2021 № 358-7/VIII «Про внесення змін у договір оренди землі від 29.07.2005 року, укладеного із СТОВ «Красносільське» (далі – Рішення № 358-7/VIII) повідомив наступну інформацію.

(41) *«Ініціатива щодо внесення змін до договору надійшла від Орендаря, а не від Чигиринської міської ради. Також, звертаємо увагу на те, що 76,38 га земельних ділянок в договорі від 29.07.2005 року або 33 % загальної площі землі по договору є землями з угіддям **сіножатні**, тобто на цих землях ростуть багаторічні трави для корму скотині, а не це є орна земля, на якій вирощують сільськогосподарські культури. Тому, вважати дані землі тотожними землям, які орендує ТОВ «Продагроінвест», є помилковим, оскільки в договорах різні за якісними характеристиками землі...»* (мова оригіналу).

(42) Разом з тим, відповідно до частин першої та другої статті 22 Земельного кодексу України **землями сільськогосподарського призначення** визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

(43) До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) **сільськогосподарські угіддя** (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) **несільськогосподарські угіддя** (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, **землі під господарськими будівлями і дворами**, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

(44) Тобто, згідно з положеннями Земельного кодексу України **рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги разом належать до сільськогосподарських угідь** та не є окремими видами земель сільськогосподарського призначення.

(45) Крім того, Рішення № 147-8/VII **не передбачає розмежування** ставок орендної плати на земельні ділянки комунальної власності на території Чигиринської міської територіальної громади **із цільовим призначенням «для товарного сільськогосподарського виробництва» за видами угідь (рілля, сіножатні, пасовища, багаторічні насадження тощо).**

(46) При цьому, об'єктом оренди для СТОВ «Красносільське» за договором від 29.07.2005 є 251,78 га земельних ділянок або **67 %** загальної площі землі по цьому договору з **угіддям рілля**, що значно перевищує площу земель з угіддям сіножатні за цим же договором.

(47) Отже, ставка орендної плати за вказаним договором для СТОВ «Красносільське» має відповідати положенням Рішення № 147-8/VII та **становити 12 %** (замість 10 %).

(48) Також, листом від 02.12.2022 № 1379-02-33/2 (вх. Відділення від 02.12.2022 № 60-01/2446) Рада повідомила Відділенню, що згідно рішення Чигиринської міської ради від 05.07.2022 № 551-10/VIII «Про місцеві податки та збори» (далі – Рішення № 551-10/VII) на території Чигиринської міської територіальної громади, що включає в себе місто Чигирин, села Вдовичине, Вершаці, Вітове, Галаганівка, Іванівка, Красносілля, Матвіївка, Новоселиця, Погорільці, Полуднівка, Рацеве, Розсошинці, Рублівка, Стецівка, Суботів, Тарасо-Григорівка, Тіньки, Трушівці, Чмирівка та селища Бурякове, Гненне,

Кудашеве, Скаржинка, та Чернече встановлено ставки орендної плати за земельні ділянки згідно з додатком 3 до цього рішення, зокрема:

Код	Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотків нормативної грошової оцінки)
01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	<u>12</u>
	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (господарські двори)	<u>3</u>

(49) Листом від 09.09.2022 № 971-02-33/2 (вх. Відділення від 14.09.2022 № 60-01/1562) Виконком надав до Відділення реєстр договорів оренди земельних ділянок комунальної власності (в розрізі видів угідь та інших відмінностей) на території Чигиринської міської територіальної громади із цільовим призначенням «для товарного сільськогосподарського виробництва», укладених із суб'єктами господарювання та які були чинні протягом січня 2019 року – серпня 2022 року (далі – Реєстр договорів).

(50) За результатами аналізу Реєстру договорів Відділенням виявлені й **інші факти** встановлення Радою після 21.06.2019 (дата прийняття Рішення № 147-8/VII) ставок орендної плати за земельні ділянки у розмірах, які не відповідають положенням Рішення № 147-8/VII, зокрема, для наступних орендарів:

Орендар земельної ділянки	Дата укладання, строк дії договору та додаткових угод до нього	Ставка орендної плати
<i>Цільове призначення – «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (рілля)</i>		
ТОВ «СП Нібулон»	05.12.2019 (7 років)	8,52 %
ТОВ «Матвій-Агро»	01.07.2019 (10 років)	9,00 %
	01.07.2019 (10 років)	9,00 %
	01.07.2019 (10 років)	9,00 %
	29.08.2019 (10 років)	9,00 %

(51) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед видів діяльності ТОВ «Продагроінвест», ТОВ «СП Нібулон» та ТОВ «Матвій-Агро», зокрема, є:

- 01.11 вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (основний);
- 01.61 допоміжна діяльність у рослинництві;
- 01.63 післяурожайна діяльність.

(52) Отже, ТОВ «Продагроінвест», ТОВ «СП Нібулон» та ТОВ «Матвій-Агро» є потенційними конкурентами один одному на вказаних ринках.

(53) При цьому, встановлення Радою після 21.06.2019 (дата прийняття Рішення № 147-8/VII) ставок орендної плати за земельні ділянки у розмірах, які не відповідають єдиному розміру таких ставок, зокрема встановленого Рішенням № 147-8/VII, призводить до створення нерівних умов та спотворення конкуренції на цих ринках.

(54) Листом від 09.09.2022 № 971-02-33/2 Виконком також повідомив, що Рада та Виконком надсилали ряд листів орендарям землі щодо внесення змін до договорів оренди землі, у зв'язку з приведенням орендної плати до економічно обґрунтованого рівня в розмірі не менше 12 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

(55) Зокрема, у листі від **02.10.2020** № 737-02-33/1 (далі – Лист 1) Ради до 41 такого орендаря землі було зазначено, що в укладених із ними договорах оренди землі розмір орендної плати не досягає 12 % від нормативної грошової оцінки земельних ділянок за рік, що спричиняє недоотримання місцевим бюджетом коштів від надання майна в оренду. У зв'язку з чим, Чигиринська міська рада запропонувала вказаним суб'єктам господарювання звернутися до неї з листом про внесення змін до укладених договорів оренди землі для приведення орендної плати до економічно обґрунтованого рівня та розвитку територіальної громади в результаті наповнюваності міського бюджету. Також, Рада звернула увагу на те, що результати розгляду даного листа (або його ігнорування) напряду впливатимуть на вирішення питань на профільній постійній комісії міської ради та сесії Чигиринської міської ради щодо укладення нових та продовження діючих договорів оренди землі з орендарями.

(56) У листі від **25.03.2021** № 385-02-33/1 (далі – Лист 2) Виконкому до цих же орендарів землі було запропоновано вжити заходів щодо приведення ставок орендної плати за використання земель сільськогосподарського призначення до вимог рішення міської ради від 21.06.2019 року № 147-8/VII «Про встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки», зокрема для земель код класифікації згідно КВЦПЗ – 01.01. із цільовим призначенням – Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – ставка орендної плати становить 12 % від нормативної грошової оцінки землі в рік. Також, Виконком зазначив, що після 01.06.2021 року усі виявлені невідповідності між фактичним та документально підтвердженим правом користування земельними ділянками, матеріали будуть передані до Управління з контролю за використанням та охороною земель головного управління Держгеокадастру у Черкаській області для вжиття заходів щодо накладання стягнень та припинення виявлених порушень, а Чигиринська міська рада буде ініціювати розірвання договорів оренди землі.

(57) Разом з тим, як свідчить Реєстр договорів, після направлення Листа 1 та Листа 2 ставки орендної плати на земельні ділянки комунальної власності на території Чигиринської міської територіальної громади із цільовим призначенням «для товарного сільськогосподарського виробництва» (рілля) не було приведено у відповідність до Рішення № 147-8/VII, зокрема, для наступних орендарів:

Орендар земельної ділянки	Дата укладання та строк дії договору	Ставка орендної плати
<i>Цільове призначення – «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (рілля)</i>		
ТОВ «СП Нібулон»	03.10.2018 (7 років)	8,2 %
	12.10.2018 (7 років)	8,8 %
	10.10.2018 (7 років)	8,68 %
	10.10.2018 (7 років)	9,20 %
	17.10.2007 (25 років)	8,00 %
СФГ «Дєдов»	11.04.2017 (7 років)	10,1 %

(58) Також, Виконком не надав до Відділення інформацію та копії документів щодо вжитих Радою заходів (копія листування, звернення до суду тощо) для приведення ставок орендної плати за земельні ділянки у відповідність до положень Рішення № 147-8/VII, зокрема, для наступних орендарів:

Орендар земельної ділянки	Дата укладання та строк дії договору	Ставка орендної плати
<i>Цільове призначення – «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (рілля)</i>		
ФГ «Деметра-15»	10.10.2016 (10 років)	10,15 %
	10.10.2016 (10 років)	10,15 %
	10.10.2016 (10 років)	10,10 %
	10.10.2016 (10 років)	10,20 %
	10.10.2016 (10 років)	10,15 %
	10.10.2016 (10 років)	10,10 %
	10.10.2016 (10 років)	10,15 %

(59) Згідно з відомостями, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед видів діяльності СФГ «Дедов» та ФГ «Деметра-15», зокрема, є:

- 01.11 вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур (основний);
- 01.61 допоміжна діяльність у рослинництві;
- 01.63 післяурожайна діяльність.

(60) Отже, ТОВ «Продагроінвест», СТОВ «Красносільське», ТОВ «СП Нібулон», СФГ «Дедов», ФГ «Деметра-15» та ТОВ «Матвій-Агро» є потенційними конкурентами один одному на вказаних ринках.

(61) При цьому, невжиття Радою належних заходів для приведення усіх ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), встановлених у договорах із суб'єктами господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, у відповідність до єдиного розміру таких ставок, зокрема встановленого Рішенням № 147-8/VII, також призводить до створення нерівних умов та спотворення конкуренції на цих ринках.

(62) Встановлення Чигиринською міською радою суб'єктам господарювання, які 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, ущемляє інтереси тих суб'єктів господарювання, які сплачують більшу орендну плату порівняно з їх конкурентами.

(63) Внаслідок таких дій Ради 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.

(64) Наведені обставини можуть призвести до нерівності ринкової позиції окремих суб'єктів господарювання через погіршення умов їх господарювання порівняно з іншими.

(65) При цьому, у рішенні Господарського суду Черкаської області від 29.12.2021 у справі № 925/1141/21 за позовом ТОВ «Продагроінвест» до Чигиринської міської ради про визнання незаконним і скасування Рішення № 147-8/VII та рішення Ради

від 26.03.2021 № 366-7/VII зазначено, що оскільки має місце різне застосування Чигиринською міською радою Рішення № 147-8/VII до різних суб'єктів господарювання («за згодою цих сторін та з метою дотримання балансу між інтересами громади і господарюючого суб'єкта» як пояснив представник Ради), але при цьому до позивача дане рішення застосовано вірно за розміром ставки орендної плати, то суд вважає, що належним способом захисту порушеного права позивача в даному випадку має бути звернення ТОВ «Продагроінвест» до органів Антимонопольного комітету України.

5. Правова кваліфікація дій відповідача

(66) Відповідно до частини 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.

(67) Згідно з частиною другою 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 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.

(68) Статтею 144 Конституції України передбачено, що органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

(69) Одним із принципів, на основі яких здійснюється місцеве самоврядування в Україні відповідно статті 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», є законність.

(70) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» *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 вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.

(71) Згідно з частиною другою 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.

(72) 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.

(73) 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.

(74) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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.

(75) Під *спотворенням конкуренції* розуміють настання (можливість настання) таких наслідків, що полягають у зміні об'єктивно існуючих факторів, які обумовлюють інтенсивність конкуренції, тобто можливість учасників ринку конкурувати між собою на відповідних ринках.

(76) Внаслідок змін у стані конкуренції створюються менш або більш сприятливі умови конкуренції для окремих суб'єктів господарювання, в той час як для інших суб'єктів господарювання – учасників ринку охоронних послуг ці умови залишаються незмінними.

(77) Отже, окремі суб'єкти господарювання здобувають переваги над іншими не завдяки власним досягненням, а внаслідок дії зовнішніх ринкових факторів, одним з яких і є вплив державних органів.

(78) Враховуючи вищезазначене, дії Чигиринської міської ради, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які 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, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призводять до спотворення конкуренції на відповідних товарних ринках.

6. Заперечення відповідача та їх спростування

(79) На подання про попередні висновки у Справі виконавчий комітет Чигиринської міської ради Черкаської області (далі – Рада) листом від 15.03.2023 № 631/-02-33/2 (вх. Відділення від 20.03.2023 № 60-01/866) надало наступні заперечення (далі – Заперечення).

(80) У Запереченнях Рада зазначила, що нею постійно здійснюються заходи щодо приведення ставок орендної сплати за користування землями до економічно обґрунтованих розмірів.

(81) Так, до ТОВ «Продагроінвест» у 2021 році Радою було пред'явлено позов у справі № 925/640/21 щодо внесення змін до договору оренди землі, укладеного між ТОВ «Продагроінвест» та Радою, з вимогою змінити сторону орендодавця в договорі, підвищити ставку орендної плати за використання землі до 12 %, оновлення нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки, інших відомостей в договорі.

(82) Рішенням Північного апеляційного господарського суду від 16.10.2022, залишеного без змін Постановою Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 21.02.2013, позовні вимоги Ради задоволено частково, а саме внесено зміни до договору оренди землі щодо зміни сторони орендодавця, оновлення нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки, інших відомостей договору. В частині підняття ставки орендної плати за використання землі до 12 % відмовлено.

(83) Також, Радою були направлені листи до ТОВ «СП Нібулон» від 10.03.2023 № 596/-02-33/1, СТОВ «Красносільське» від 10.03.2023 № 602/-02-33/1, ТОВ «Матвій-Агро» від 10.03.2023 № 598/-02-33/1, ТОВ «Продагроінвест» від 10.03.2023 № 603/-02-33/1, ФГ «Деметра-15» від 10.03.2023 № 595/-02-33/1, СФГ «Дєдов» від 10.03.2023 № 597/-02-33/1 про підняття ставки орендної плати до 12 % від нормативно-грошової оцінки землі. На підтвердження наведеного, Рада надала до Відділення копії відповідних листів.

(84) Проте, інформації щодо результатів розгляду цих листів суб'єкти господарювання до Ради не надали.

(85) На підставі викладеного, Рада зазначила, що в неї відсутні важелі впливу на орендарів землі щодо підняття ставки орендної плати до 12 %, окрім як в добровільному порядку за згодою сторін.

(86) Наведені заперечення не можуть бути прийняті до уваги, оскільки 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**.

(87) Згідно із частиною першою та третьою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» **акти** ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, **виконавчого комітету** сільської, селищної, **міської**, районної у місті (у разі її створення) **ради**, прийняті в межах наданих їм повноважень, 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.

(88) **Місцеві органи виконавчої влади, підприємства, установи та організації, а також громадяни несуть встановлену законом відповідальність** перед органами місцевого самоврядування за заподіяну місцевому самоврядуванню шкоду їх діями або бездіяльністю, а також **у результаті невиконання рішень органів** та посадових осіб **місцевого самоврядування**, прийнятих у межах наданих їм повноважень.

(89) Рада встановлювала суб'єктам господарювання ставки орендної плати за земельні ділянки своїми рішеннями, зокрема, Рішенням № 147-8/VII та Рішенням № 551-10/VII.

(90) Разом з тим, Рада не надала до Відділення інформацію про її звернення до суду щодо внесення змін до договорів із іншими суб'єктами господарювання, окрім ТОВ «Продагроінвест».

(91) Крім того, листи Ради про підняття ставки орендної плати до 12 % від нормативно-грошової оцінки землі до суб'єктів господарювання були направлені вже під час розгляду Справи.

(92) При цьому, станом на дату прийняття рішення у Справі порушення законодавства про захист економічної конкуренції Радою не припинено.

7. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі

(93) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що Чигиринська міська рада своїми діями, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які 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, вчинила порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призводять до спотворення конкуренції на відповідних товарних ринках.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7, 12, 12¹ 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 Чигиринської міської ради Черкаської області (20901, Черкаська обл., Черкаський р-н, м. Чигирин, вул. Богдана Хмельницького, буд. 26; ідентифікаційний код юридичної особи 04061560), які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які 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, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призводять до спотворення конкуренції на відповідних товарних ринках.

2. Зобов'язати Чигиринську міську 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