



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«21» серпня 2023 року

№ 60/97-р/к

справа № 269/60/48-рп/к.23

м. Київ

*Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції*

Миронівська міська рада Київської області встановила 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.

За результатами розгляду справи № 269/60/48-рп/к.23 такі дії Миронівської міської ради Київської області визнано порушенням у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами (абзац восьмий частини другої статті 15 та пункт 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

Миронівську міську раду Київської області 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 № 269/60/48-рп/к.23, розпочатої за ознаками вчинення Миронівською міською радою Київської області порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та подання Третього відділу досліджень і розслідувань від 07.07.2023 № 60-03/146п з попередніми висновками у зазначеній справі,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

(1) Північним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) з метою виконання завдань, покладених Законом України «Про Антимонопольний комітет України», здійснювався державний контроль за дотриманням органами місцевого самоврядування в м. Києві, Київській, Житомирській, Черкаській та Чернігівській областях законодавства про захист економічної конкуренції у сфері земельних відносин.

(2) Під час здійснення вказаного контролю Відділенням було направлено, зокрема, до Миронівської міської ради лист про надання інформації від 26.01.2023 № 60-02/374.

(3) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 18.05.2023 № 60/48-рп/к розпочато розгляд справи № 269/60/48-рп/к.23 (далі – Справа) за ознаками вчинення Миронівською міською радою порушення, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 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.

(4) Листом від 19.05.2023 № 60-02/2269 Миронівській міській раді було направлено копію розпорядження від 18.05.2023 № 60/48-рп/к про початок розгляду Справи.

(5) Листом від 11.07.2023 № 60-02/3020 Миронівській міській раді було направлено копію подання від 07.07.2023 № 60-03/146п з попередніми висновками у Справі (далі – Подання).

(6) Листом від 28.07.2023 № 5110/02-33 (вх. Відділення від 16.08.2023 № 60-01/2774) Миронівська міська рада надала відповідь на Подання.

2. Відповідач

(7) Відповідачем у справі є орган місцевого самоврядування – Миронівська міська рада (адреса місцезнаходження: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*; ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація, доступ до якої обмежено»*) (далі – Рада, Відповідач).

(8) Миронівська міська територіальна громада утворена у 2020 році, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області».

(9) До складу Миронівської міської територіальної громади (далі – Миронівська міська ТГ) входить *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.

(10) На території Миронівської міської ТГ органом місцевого самоврядування є **Миронівська міська рада**.

(11) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Миронівська міська рада є юридичною особою, що здійснює *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.

(12) 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.

(13) Відповідно до частини першої статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон) органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.

(14) Статтею 10 Закону 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) Згідно з частиною першою статті 26 Закону виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання:

- вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (пункт 34);
- затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України (пункт 35).

(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 комунальної власності, 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 з статтею 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.

(19) Таким чином, питання передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності, зокрема на території **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, є виключною компетенцією Миронівської 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 288.5.3).

(33) Відповідно до статті 269 Податкового кодексу України платниками плати за землю є:

- платники земельного податку (власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування);
- платники орендної плати – землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

(34) Також, згідно з статтею 270 цього кодексу, об'єктом оподаткування земельним податком є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності;
- земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування;
- об'єкти оподаткування орендною платою – земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди.

(35) Частиною другою статті 14 Закону України «Про оренду землі» визначено, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

(36) Форма типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження типового договору 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 (пункт 10 Типового договору).

(37) Крім того, 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

(38) Листом від 07.03.2023 № 02-33/1461 (вх. Відділення від 10.03.2023 № 60-01/737) Рада надала до Відділення реєстр договорів оренди земельних ділянок на території «**Інформація, доступ до якої обмежено**», укладених із суб'єктами господарювання та які є чинними на поточний період 2023 року (далі – Реєстр договорів).

(39) За результатами аналізу Реєстру договорів Відділенням виявлені **факти встановлення Радою у договорах оренди земельної ділянки різних відсоткових ставок орендної плати на**

земельні ділянки однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які, зокрема, мають однакові види економічної діяльності, тобто є потенційними конкурентами один одному. Аналіз інформації наведено у Таблицях 1-8.

Таблиця 1

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	3 %	21
	3,5 %	3
	3,7 %	1
	4 %	5
	5 %	17
	6 %	6
	7 %	4
	8 %	14
	9 %	6
	10 %	15
	11 %	4
	12 %	42

(40) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме *«Інформація, доступ до якої обмежено»* встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Підприємство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Миронівської міської ради від 26.05.2022 № 3492-25-VIII – ставка орендної плати 3 %);
- Товариство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Росавської сільської ради від 11.02.2011 № 99-4-6 – ставка орендної плати 8 %);
- Фізична особа-підприємець *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Миронівської міської ради від 31.07.2020 № 1473-28-VII – ставка орендної плати 8 %);
- Товариство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Миронівської міської ради від 28.01.2016 № 155-04-VII – ставка орендної плати 12 %).

(41) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є: **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.

(42) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 2

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
«Інформація, доступ до якої обмежено»	1%	1
	3%	9
	4 %	1
	6 %	2
	7 %	1
	10 %	2
	11 %	1
	12 %	2

(43) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме **«Інформація, доступ до якої обмежено»** встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Миронівської міської ради від 26.01.2011 № 148-03-VI – ставка орендної плати **3 %**);
- Товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Миронівської міської ради від 30.06.2021 № 1153-11-VIII – ставка орендної плати **10 %**);
- Товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (розпорядження голови Миронівської райдержадміністрації від 17.03.2011 № 126 – ставка орендної плати **11 %**).

(44) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є: **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.

(45) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один

одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 3

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	3 %	3
	4 %	1
	5 %	1
	10 %	3
	12 %	1

(46) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме *«Інформація, доступ до якої обмежено»* встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Приватне підприємство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Карапишівської сільської ради від 14.02.2018 № 169-21-VII – ставка орендної плати 3 %);
- Селянське (фермерське) господарство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Потіцької сільської ради від 11.01.2011 № 24-03-VI – ставка орендної плати 5 %).

(47) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є:

«Інформація, доступ до якої обмежено».

(48) Отже, *«Інформація, доступ до якої обмежено»* є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 4

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	0,1 %	3
	1 %	24
	3 %	9
	4 %	5
	5 %	71
	7 %	6

	8 %	3
	10 %	7
	12 %	22

(49) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме **«Інформація, доступ до якої обмежено»** встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Сільськогосподарське товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Карапишівської сільської ради від 14.02.2018 № 169-21-VII – ставка орендної плати 1 %);
- Товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (розпорядження голови Миронівської райдержадміністрації від 17.03.2011 №119 – ставка орендної плати 4 %);
- Селянське (фермерське) господарство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Юхнівської сільської ради від 07.06.2019 № 331-35-7 – ставка орендної плати 5 %);
- Сільськогосподарське товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Козинської сільської ради від 18.01.2008 № 350 – ставка орендної плати 8);
- Товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (розпорядження голови Миронівської райдержадміністрації від 17.03.2011 №123 – ставка орендної плати 10 %).

(50) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є:

«Інформація, доступ до якої обмежено».

(51) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 5

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
«Інформація, доступ до якої обмежено»	3 %	2
	4 %	18
	5 %	7
	7 %	2
	8 %	5
	12 %	4

(52) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме **«Інформація, доступ до якої обмежено»** встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Козинської сільської ради від 10.02.2012 № 173 – ставка орендної плати **3 %**);
- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (наказ ГУ Держземагенства у Київській області від 21.10.2014 № 10-8106/15-14-сг – ставка орендної плати **4 %**);
- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Юхнівської сільської ради Миронівського району Київської області від 06.01.2016 № 10-84/15-16-сг – ставка орендної плати **8 %**);
- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Зеленьківської сільської ради від 20.04.2016 № 72-7-VII – ставка орендної плати **12 %**).

(53) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є:

- **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.

(54) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 6

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
«Інформація, доступ до якої обмежено»	8 %	3
	10 %	3
	12 %	3

(55) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме **«Інформація, доступ до якої обмежено»** встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Зеленьківської сільської ради від 15.02.2019 № 641-46-VI – ставка орендної плати **8 %**);
- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Миронівської міської ради від 23.12.2021 № 2882-19-VIII – ставка орендної плати **10 %**).

(56) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є:

- **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.

(57) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 7

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	3 %	11
	4 %	1
	5 %	13
	6 %	1
	7 %	3
	8 %	34
	10 %	8
	12 %	17

(58) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме *«Інформація, доступ до якої обмежено»*) встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Фізична особа-підприємець *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (розпорядження голови Миронівської райдержадміністрації від 04.04.2011 № 186 – ставка орендної плати 5 %);
- Селянське (фермерське) господарство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Потіцької сільської ради від 13.08.2019 № 318-31-VII – ставка орендної плати 8 %);
- Акціонерне товариство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Полівської сільської ради Миронівського району Київської області від 20.12.2019 № 608-36-7 – ставка орендної плати 12 %);
- Селянське (фермерське) господарство *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (рішення Ємчиської сільської ради від 18.12.2019 № 329-32-VII – ставка орендної плати 12%).

(59) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.

(60) Отже, *«Інформація, доступ до якої обмежено»* є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

Таблиця 8

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість земельних ділянок для суб'єктів господарювання
<i>«Інформація, доступ до якої обмежено»</i>	3 %	2
	6 %	1

	7 %	1
	8 %	2

(61) Різні відсоткові ставки орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для однакового цільового призначення, а саме **«Інформація, доступ до якої обмежено»** встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- Приватне акціонерне товариство **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Миронівської міської ради від 22.03.2019 № 170-05-VII – **ставка орендної плати 3 %**);
- **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (рішення Миронівської міської ради від 16.04.2021 № 775-08-VIII – **ставка орендної плати 6 %**).

(62) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є: 49.31 пасажирський наземний транспорт міського та приміського сполучення (основний).

(63) Отже, **«Інформація, доступ до якої обмежено»** є потенційними конкурентами один одному, оскільки використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення та діють або можуть діяти на одному товарному ринку (здійснюючи один вид господарської діяльності).

(64) Таким чином, для суб'єктів господарювання, які здійснюють один вид господарської діяльності (використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення) та є конкурентами, Радою встановлені **різні ставки орендної плати** за земельні ділянки.

(65) Водночас, як було зазначено, 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 в рівних конкурентних умовах.

(66) З аналізу наданих Радою копій документів та інформації стає очевидним, що відсутність єдиного підходу визначення ставок орендної плати або їх фіксованого виразу відповідно до виду цільового призначення земель надає Раді можливість суб'єктивно визначати розмір ставки орендної плати для кожного суб'єкта господарювання окремо, шляхом ухвалення індивідуальних рішень по кожному землекористувачу (орендарю), а такі дії суперечать нормам конкурентного законодавства, шляхом створення суб'єктам господарювання нерівних умов діяльності порівняно з конкурентами, що діють на одному ринку.

(67) Невжиття Радою належних заходів для приведення усіх ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення, 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, призводить до створення окремим суб'єктам господарювання дискримінаційних умов діяльності порівняно з конкурентами.

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

5. Кваліфікація дій відповідача та висновки у справі

(69) 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.

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

(71) 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 загальносупільних інтересів.

(72) 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.

(73) 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.

(74) 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.

(75) 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.

(76) 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.

(77) 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.

(78) 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, зокрема, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

(79) Пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

(80) Отже, дії Миронівської 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, є порушенням, передбаченим абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 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

(81) У відповідь на Подання Миронівська міська рада листом від 28.07.2023 № 5110/02-33 (вх. Відділення від 16.08.2023 № 60-01/2774) повідомила, що умови договорів оренди, в тому числі розмір орендної плати, були встановлені сільськими радами, правонаступником яких є Рада, перед укладанням відповідних договорів. Кожною сільською радою відсоткові ставки встановлювалися різні (від 3 % до 12 %) виходячи з різних обставин, в тому числі через зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки в різні періоди часу укладання договорів оренди чи змін до них. Окремі порядки надання земельних ділянок комунальної власності у користування Миронівською міською радою та вказаними сільськими радами не затверджувалися.

(82) При цьому, Миронівська міська рада зазначила, що, усвідомлюючи всю важливість функцій та завдань, які покладаються на Антимонопольний комітет України, подальше встановлення ставок орендної плати за земельні ділянки буде здійснюватися Радою з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції. Для цього виконується робота з розробки єдиного підходу визначення ставок орендної плати або їх фіксованого виразу відповідно до цільового призначення земель.

(83) Разом з тим, станом на дату прийняття цього рішення Миронівська міська рада не надала до Відділення копії підтвердних документів, які можуть свідчити про приведення

ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення у відповідність до єдиного розміру.

(84) Отже, Рада не припинила порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

7. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі

(85) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що Миронівська 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 абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 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.

(86) Відповідно до статті 51 Закону України «Про захист економічної конкуренції», порушення законодавства про захист економічної конкуренції тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

(87) Згідно з абзацом четвертим частини першої статті 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за результатами розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції органи Антимонопольного комітету України приймають рішення, в тому числі про зобов'язання органу влади, органу місцевого самоврядування, органу адміністративно-господарського управління та контролю скасувати або змінити прийняте ним рішення чи розірвати угоди, визнані антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7, 12¹ і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 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 (із змінами та доповненнями), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Миронівської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація, доступ до якої обмежено»*), 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, передбаченим абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 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 Миронівську міську раду (ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація, доступ до якої обмежено»*) у двомісячний строк із дати отримання рішення в цій 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