



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

27 травня 2021 р.

Київ

№ 302-р

Про порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції

Міністерством інфраструктури України (далі – Мінінфраструктури) та Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях (далі – Регіональним відділенням ФДМУ) при продовженні строку дії Договору оренди державного нерухомого майна № РОФ-501 від 10.05.2006 (далі – Договір № РОФ-501), укладеного між товариством з обмеженою відповідальністю «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та регіональним відділенням ФДМУ, було встановлено розмір орендної плати без економічного обґрунтування і без застосування Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна.

За результатами розгляду справи № 130-26.13/71-20 встановлено, що дії:

Міністерства інфраструктури України, які полягають у встановленні умови щодо економічно необґрунтованого розміру орендної плати за нерухоме майно при погодженні продовження дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», є порушенням пункту 3 статті 50, абзацу восьмою частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають у створенні ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» несприятливих умов діяльності порівняно з конкурентами;

Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях щодо укладання Договору № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», яким встановлена економічно необґрунтована порівняно з конкурентами оренда плати за нерухоме майно, яке знаходиться в Миколаївському морському торговельному порту, є порушенням пункту 3 статті 50, частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають в укладенні угод, що призвели до обмеження конкуренції.

Міністерство інфраструктури України та Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях зобов'язано припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Антимонопольний комітет України (далі – Комітет), розглянувши матеріали справи № 130-26.13/71-20 про порушення Міністерством інфраструктури України та Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях законодавства про захист економічної конкуренції та подання з попередніми висновками від 17.03.2021 № 130-26.13/71-20/109-спр,

ВСТАНОВИВ:**1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ**

- (1) До Комітету надійшла заява товариства з обмеженою відповідальністю «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» від 08.05.2020 № 484-07/05-20 (вх. № 8-01/174-АМ від 13.05.2020) (далі – Заявник, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», Товариство) щодо застосування різних підходів до визначення розміру орендної плати за договором оренди державного майна, укладеним між Товариством та регіональним відділенням Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях (далі – РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях).
- (2) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» (ідентифікаційний код юридичної особи 32655926, м. Миколаїв) є стивідорною компанією, яка здійснює свою діяльність у Миколаївському торговельному порту з 2000 року.
[Портовий оператор (стивідорна компанія) – суб'єкт господарювання, що здійснює експлуатацію морського терміналу, проводить вантажно-розвантажувальні роботи, обслуговування та зберігання вантажів, обслуговування суден і пасажирів, а також інші пов'язані з цим види господарської діяльності (пункт 11 частини першої статті 1 Закону України «Про морські порти України»)].
- (3) Як, зокрема, зазначається в заяві ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», між регіональним відділенням ФДМУ по Миколаївській області й Товариством укладено Договір оренди державного нерухомого майна № РОФ-501 від 10.05.2006 (далі – Договір № РОФ-501), предметом якого була оренда відкритих складських площ та будівлі закритого складу з рампою та станцією розвантаження вагонів, що знаходиться на балансі ДП «Миколаївський морський торговельний порт».
- (4) Оскільки Договір № РОФ-501 було укладено строком на 10 років і термін його дії закінчувався 10.05.2016, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» звернулось до Мінінфраструктури, як уповноваженого органу управління, з пропозицією щодо надання відповідних висновків для продовження терміну дії зазначеного договору оренди.
- (5) Мінінфраструктури погодило продовження Договору № РОФ-501 за умови, що розмір орендної плати за домовленістю сторін буде становити не менше 36,00 грн/кв. м (з урахуванням площі об'єкта оренди в 32 063,0 кв. м орендна плата за місяць мала становити 1 132 236 (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тридцять шість) грн.
- (6) Між ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та регіональним відділенням ФДМУ по Миколаївській області 08.06.2016 було укладено Договір № 3 про внесення змін до Договору № РОФ-501 (далі – Договір № 3) терміном до 09.05.2026.
- (7) За інформацією Заявника, зазначена вище умова щодо розміру орендної плати була встановлена Мінінфраструктури та регіональним відділенням ФДМУ по Миколаївській області без економічного обґрунтування та без застосування Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна.
- (8) Заявник вважає, що встановлена для нього Договором № 3 орендна плата за нерухоме майно, яке знаходиться в Миколаївському морському торговельному порту, економічно необґрунтована та дискримінаційна і ставить його в нерівне становище з іншими суб'єктами господарювання, які здійснюють аналогічну з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС

НІКОЛАЄВ» діяльність портового оператора й орендують нерухоме майно, яке знаходиться в Миколаївському морському торговельному порту.

2. ВІДПОВІДАЧІ

- (9) **Відповідач 1** – Міністерство інфраструктури України (ідентифікаційний код юридичної особи 37472062, м. Київ).

Відповідно до пункту 1 Положення про Міністерство інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460 (далі – Положення про Мінінфраструктури), Мінінфраструктури є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері морського та річкового транспорту.

Згідно з пунктом 3 Положення основними завданнями Мінінфраструктури є забезпечення формування та реалізації державної політики, зокрема розвитку, будівництва, реконструкції та модернізації інфраструктури авіаційного, морського та річкового транспорту.

- (10) **Відповідач 2** – Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях (ідентифікаційний код юридичної особи 20984091, м. Одеса).

Відповідно до Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд державного майна України (далі – ФДМУ) є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, управління об'єктами державної власності.

Згідно з Положенням «Про Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях», затвердженим наказом Фонду державного майна України № 484 від 22.05.2019, РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях є територіальним органом Фонду державного майна України, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, оцінки, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління.

РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях є правонаступником майна, прав та обов'язків Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській області та Регіонального відділення Фонду державного майна України по Миколаївській області.

- (11) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи влади – міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи виконавчої влади Автономної Республіки Крим, державні органи, що здійснюють регулювання діяльності суб'єктів природних монополій, ринку цінних паперів, державні органи приватизації, Національна рада України з питань телебачення і радіомовлення, місцеві органи виконавчої влади.

- (12) Враховуючи викладене, Мінінфраструктури та РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях є органами влади в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

- (13) Розпорядженням Голови Антимонопольного комітету України – державного уповноваженого від 10.08.2020 № 01/218-р розпочато розгляд справи № 130-26.13/71-20 за ознаками вчинення:

Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях порушення пункту 3 статті 50, частини першої статті 15 Закону

України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають в укладенні угод, що призвели або можуть призвести до обмеження конкуренції;

Міністерством інфраструктури України порушення пункту 3 статті 50, абзацу восьмого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають у створенні окремим суб'єктам господарювання несприятливих чи дискримінаційних умов діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до обмеження конкуренції.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (14) Відповідно до пункту 8 статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (№ 2269-ХІІ від 10.04.1992, втратив чинність на підставі Закону № 157-ІХ від 03.10.2019) (далі – Закон України № 2269), який діяв на момент укладання Договору № РОФ-501 між ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та РВ ФДМУ по Миколаївській області, відносини оренди об'єктів портової інфраструктури, що перебувають у державній власності, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про морські порти України».
- (15) Згідно зі статтею 2 Закону України № 2269, орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.
- (16) Відповідно до статті 4 Закону України № 2269 об'єктами оренди за цим Законом, зокрема, є нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств.
- (17) Згідно зі статтею 5 Закону України № 2269 орендодавцями, зокрема, є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю.
- (18) Відповідно до пункту 1 статті 9 Закону України № 2269, фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві.
- (19) Згідно з пунктом 3 статті 9 Закону України № 2269, орган уповноважений управляти державним майном, розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди.
- (20) Згідно зі статтею 17 Закону України № 2269 термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.
Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника.

- (21) Відповідно до статті 19 Закону України № 2269 орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності. Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.
- (22) Згідно зі статтею 21 Закону України № 2269 розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.
- (23) Новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 03.10.2019 (далі – Закон України № 157) введений у дію з 01.02.2020.
- (24) Відповідно до статті 4 Закону України № 157 суб'єктами орендних відносин, зокрема, є орендар, орендодавець, балансоутримувач, уповноважений орган управління. **Орендодавцями**, зокрема, є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, їх окремих частин), а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю.
- (25) Згідно зі статтею 6 Закону України № 157 ініціаторами оренди майна можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач, уповноважений орган управління та/або орендодавець. Потенційний орендар, зацікавлений в одержанні в оренду нерухомого або індивідуально визначеного майна, звертається до орендодавця із заявою про включення цього майна до Переліку відповідного типу згідно з Порядком передачі майна в оренду. Орендодавець протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідної заяви передає її балансоутримувачу такого майна. За результатами розгляду заяви (крім випадків, передбачених абзацом п'ятим частини другої статті 6 цього Закону) балансоутримувач протягом 10 робочих днів з дати отримання такої заяви приймає одне з таких рішень:
- рішення про намір передачі майна в оренду;
 - рішення про відмову у включенні об'єкта до відповідного Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених статтею 7 цього Закону.
- У разі якщо відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача **уповноважений орган управління**, до сфери управління якого належить **балансоутримувач**, має надавати згоду на розпорядження майном балансоутримувача, балансоутримувач протягом 40 робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря приймає одне з таких рішень, зокрема, рішення про намір передачі майна в оренду, погоджене уповноваженим органом управління.
- (26) Відповідно до пункту 1 статті 13 Закону України № 157 об'єкти державної та комунальної власності передаються в оренду за результатами проведення аукціону

виключно в ЕТС (електронна торгова система), у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди об'єкта згідно із статтею 18 цього Закону.

Аукціон розпочинається за наявності не менше двох заяв на участь та вважається таким, що відбувся, у разі здійснення щонайменше одного кроку аукціону будь-яким учасником аукціону, якщо інше не передбачено Порядком передачі майна в оренду (пункт 2 статті 13 Закону України № 157).

- (27) Згідно зі статтею 16 Закону України № 157 **внесення змін до договору оренди** здійснюється з урахуванням установлених цією статтею та Порядком передачі майна в оренду обмежень **за згодою сторін до закінчення строку його дії**, з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач.

Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду.

- (28) Відповідно до статті 17 Закону України № 157 орендна плата визначається за результатами аукціону.

У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

У разі якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив Методику розрахунку орендної плати, застосовується Методика, затверджена Кабінетом Міністрів України.

- (29) Отже, як Законом України № 2269, так і Законом України № 157 передбачено, що в разі передачі майна в оренду без проведення конкурсу/аукціону для визначення розміру орендної плати застосовується **Методика**.

- (30) Згідно з пунктом 1 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (далі – Методика), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786, цю Методику розроблено, зокрема, з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу державного підприємства, організації, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці) та окремого індивідуально визначеного майна державного підприємства, організації.

- (31) Згідно з пунктом 2 Методики розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

У разі коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) є державне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з органом, визначеним в абзаці другому статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (орендодавцями, зокрема, є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва).

- (32) Методикою, зокрема, передбачено, що орендна плата розраховується в такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, що фіксується в договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

- (33) Відповідно до пункту 30 статті 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» уповноважені органи управління, відповідно до покладених на них завдань, надають орендодавцям об'єктів державної власності згоду на оренду державного майна і пропозиції щодо умов договору оренди.
- (34) Згідно з підпунктом 63 пункту 4 Положення про Мінінфраструктури, відповідно до покладених на нього завдань Мінінфраструктури, серед іншого, здійснює відповідно до законодавства функції з управління об'єктами державної власності.
- (35) Відповідно до пункту 9 статті 4 Закону України «Про морські порти» функціонування та розвиток морських портів здійснюються за принципами, зокрема, рівності прав усіх суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у морському порту, **недопущення дискримінації у доступі до об'єктів портової інфраструктури загального користування.**
- (36) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 березня 2011 року № 265-р «Питання управління Міністерством інфраструктури об'єктами державної власності» до сфери управління Мінінфраструктури віднесено, серед іншого, державне підприємство «Миколаївський морський торговельний порт».
- (37) Отже, виходячи з норм законодавства України, під час укладання договору оренди нерухомого майна, яке знаходиться на території Миколаївського морського порту та перебуває на балансі державного підприємства «Миколаївський морський торговельний порт», учасниками такого договору будуть:
- **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** – Фонд державного майна України або Регіональне відділення Фонду державного майна України;
 - **ОРЕНДАР** – фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;
 - **УПОВНОВАЖЕНИЙ ОРГАН УПРАВЛІННЯ** – Міністерство інфраструктури України;
 - **БАЛАНСОУТРИМОВАЧ** – державне підприємство «Миколаївський морський торговельний порт».

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

- (38) Відповідно до пунктів 3.1, 3.2 та 3.3 Правил надання послуг у морських портах України, затверджених наказом Міністерства інфраструктури України від 05.06.2013 № 348 (далі – Правила № 348), зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 15 серпня 2013 року за № 1401/23933, вантажно-розвантажувальні роботи в морському порту здійснюють портові оператори, оператори терміналів на підставі договорів перевалки або інших договорів.

Перелік портових операторів, операторів терміналів у кожному морському порту, а також перелік послуг, які вони надають, визначено в Реєстрі морських портів України, ведення якого здійснюється в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Портовий оператор або оператор терміналу надають послуги з вантажних операцій з вантажами, що перевозяться водним, залізничним, автомобільним і трубопровідним видами транспорту, а також з інших пов'язаних з цим робіт за замовленням замовника на підставі договорів відповідно до вимог чинного законодавства.

До послуг, пов'язаних з вантажними операціями, що можуть надаватися портовим оператором, оператором терміналу, належать, зокрема, навантаження вантажів; вивантаження вантажів; переміщення вантажу; технологічне накопичення вантажу, складські операції з вантажем; оформлення транспортних (перевізних) документів за заявкою замовника.

- (39) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», відповідно до Реєстру морських портів України, має статус портового оператора, який здійснює експлуатацію морського терміналу, проводить вантажно-розвантажувальні роботи, обслуговування та зберігання вантажів, а також інші пов'язані із цим види господарської діяльності в Миколаївському морському порту в порядку та на умовах, визначених положеннями Закону України «Про морські порти України», а також Правилами № 348.
- (40) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», як стивідорна компанія, здійснює свою діяльність у Миколаївському морському торговельному порту з 2000 року.
Для здійснення своєї діяльності Заявником укладено з Відповідачем 2 Договір № РОФ-501 від 10.05.2006, предметом якого була оренда нерухомого майна - відкритих складських площ та будівлі закритого складу з рампою та станцією розвантаження вагонів, що знаходиться на балансі Державного підприємства «Миколаївський морський торговельний порт» (далі – ДП «ММТП»), строком на 10 років.
- (41) У пункті 1.1 Договору № РОФ-501 передбачено: *«Загальна площа об'єктів оренди складає 32 063 кв.м., загальна вартість яких дорівнює **6 750 400 (шість млн сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч чотириста грн)**, згідно з незалежною оцінкою станом на 28.02.2006 року».*
- (42) У пункті 3.1 Договору № РОФ-501 встановлено, що орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786, із змінами та доповненнями, і становить без ПДВ за базовий місяць оренди (березень 2006 року) **56 159,35** (п'ятдесят шість тисяч сто п'ятдесят дев'ять грн 35 коп.) грн.
- (43) Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць (березень 2006 року) на індекси інфляції від базового до першого місяця оренди (включно).
Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць (пункт 3.2 Договору № РОФ-501).
Розмір орендної плати переглядається за вимогою однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України (пункт 3.6 Договору № РОФ-501).
- (44) Відповідно до пункту 11.6 Договору: *«Пролонгація Договору оренди здійснюється на підставі письмового звернення Орендаря до Орендодавця у 30-денний термін до закінчення терміну договору оренди, погодження з органом, уповноваженим управління майном, шляхом укладення до цього Договору додаткового договору з наступним нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією».*
- (45) Також до Договору № РОФ-501 вносилися зміни:
«3.1. Орендна плата визначається на підставі «Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786, із змінами та доповненнями і

становить без ПДВ за перший місяць оренди (січень 2007 р.) **73 604,86** (сімдесят три тисячі шістсот чотири грн. 86 коп.)» (Договір про внесення змін № 1 від 23.02.2007).

«3.1. Орендна плата визначається на підставі «Методики розрахунку та порядком використання плати за оренду державного майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786, із змінами та доповненнями і становить без ПДВ за перший місяць оренди (січень 2007 р.) **166 744, 94** (сто шістдесят шість тисяч сімсот сорок чотири грн. 94 коп.)» (Договір про внесення змін № 2 від 21.12.2011).

- (46) У 2013 році ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» «з метою забезпечення наявності гарантій прогнозованої довгострокової роботи Компанії в Порту, гарантованої матеріальної перспективності та доцільності інвестування у реконструкцію, модернізацію та розвиток території, складських площ, інфраструктури тилу причалу № 9» звернулось листом від 19.11.2013 № 1215 до ДП «ММТП», як Балансоутримувача, та листом від 19.12.2013 № 1298/1 до РВ ФДМ по Миколаївській області з пропозицією продовження строку оренди Договору № РОФ-501 від 10.05.2006 на 25 років.
- (47) На звернення ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» листом від 12.12.2013 № 2328 ДП «ММТП» повідомило Заявника, що як балансоутримувач нерухомого майна не заперечує щодо продовження строку дії Договору № РОФ-501.
- (48) ДП «ММТП» надіслало до Мінінфраструктури лист від 21.07.2015 № 07/785, в якому зазначило, що ДП «ММТП» зробило техніко-економічне обґрунтування доцільності продовження дії Договору № РОФ-501 строком до 31 грудня 2030 року включно та доцільності передачі об'єктів державного майна ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ».
- (49) Листом від 21.07.2015 № 07/784 ДП «ММТП» повідомило РВ ФДМ по Миколаївській області, що погоджує продовження терміну дії Договору № РОФ-501 терміном до 31.12.2030, але необхідно звернути увагу, що змінилась площа окремих об'єктів оренди.
- (50) РВ ФДМ по Миколаївській області надіслало лист від 03.08.2015 № 14-08-01480 до Мінінфраструктури, в якому зазначило: «Орендарем (ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ») належним чином виконуються всі умови Договору № РОФ-501 від 10.05.2006. Орендна плата до Державного бюджету та балансоутримувачу сплачується своєчасно та в повному обсязі з урахуванням щомісячного індексу інфляції, орендоване майно підтримується в належному стані...
Враховуючи наведене, просимо погодити зміну строку дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ – 501 від 10.05.2006 до 31.12.2030».
- (51) Листом від 18.04.2016 № 07/371 ДП «ММТП» повідомило РВ ФДМ по Миколаївській області, що «ДП «ММТП» зроблено техніко-економічне обґрунтування доцільності продовження дії Договору № РОФ-501 від 10.05.2006 на той самий строк та на тих самих умовах терміном на 10 (десять) років до 10.05.2026.
З огляду на викладене, ДП «ММТП» не заперечує стосовно продовження дії вищевказаного договору оренди так як це дозволить ДП «ММТП» не витратити державні кошти на щорічне утримання державного майна, збільшити відрахування до бюджету і направити заощаджені кошти на розвиток основного виробництва...
З урахуванням зазначеного вище, звертаємось до Вас з проханням у разі здійснення оцінювачами оцінки зазначеного вище державного нерухомого майна врахувати наступне:
- розмір місячної орендної плати за склад № 7 з адміністративно-побутовими приміщеннями, рампу (інв. № 3348), станцію розвантаження вагонів (інв. № 16611),

підкранові колії (інв. № 3370), відкритий склад (інв. № 411) повинна бути не менш, ніж 300 200,0 грн (без ПДВ) (ТЕО додається)».

- (52) Додане до листа погодження техніко-економічного обґрунтування доцільності продовження дії Договору № РОФ-501 від 18.04.2016 (ТЕО) передбачає встановлення орендної ставки на підставі Методики (аркуш 2 ТЕО): *«Відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 (зі змінами та доповненнями), буде визначена орендна ставка за використання цього майна».*
- (53) У той же час із 2014 року ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» почало звертатись до Мінінфраструктури за погодженням продовження терміну дії Договору № РОФ-501 від 10.05.2006 (листи від 12.03.2014 № 210, від 19.03.2015 № 265, від 01.04.2015 № 307, від 08.06.2015 № 506, від 02.07.2015 № 587, від 10.08.2015 № 752, від 07.10.2015 № 897, від 02.11.2015 № 956, від 22.12.2015 № 1041), на які Заявник не отримував відповідей.
- (54) За відсутності згоди Уповноваженого органу управління (Мінінфраструктури) Орендодавець (РВ ФДМ по Миколаївській області) зобов'язаний був відмовити в укладенні (продовженні) договору оренди (частина четверта статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна № 2269).
- (55) Лише у 2016 році листом від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 Мінінфраструктури повідомило РВ ФДМ по Миколаївській області про погодження ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» продовження договору оренди нерухомого майна площею 32 063 кв. м строком на 10 років за умов:
1. Здійснення орендарем інвестиції в об'єкт оренди на умовах невід'ємних поліпшень, без права на компенсацію з боку держави та/або балансоутримувача, у розмірі не менше ніж 170 млн грн протягом п'яти років з дати продовження договору оренди.
 2. Забезпечення орендарем перевантаження вантажу через причали Миколаївської філії ДП «АМПУ» в обсязі не менше ніж 1 млн. тон/рік починаючи з 2020 року і до закінчення строку дії договору оренди.
 3. Розмір орендної плати за об'єкт оренди має складати **не менше 36,0 грн/кв. м.**
 4. Включення до договору оренди державного нерухомого майна таких пунктів, зокрема:
 - укласти протягом 15 робочих днів після підписання договору оренди з балансоутримувачем договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю, відшкодування податку на землю;
 - **зміни до умов договору оренди допускаються за взаємної згоди сторін, балансоутримувача та органу, уповноваженого управляти державним майном».**
- (56) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» могло укласти Договір № 3 на запропонованих Мінінфраструктури умовах або відмовитись від його пролонгації (укладання). Відмова від укладання Договору № 3 призвела б до припинення Договору № РОФ-501 і втрати правових підстав для користування складськими приміщеннями (майданчиками). Оскільки технологічний процес здійснення ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» стивідорної діяльності нерозривно пов'язаний із причалом, причальною інфраструктурою та орендованим майном в тилу цього причалу, втрата права користування нерухомим майном в тилу причалу призвела б і до втрати можливості належної експлуатації іншого майна (крани, доступ до причалу / залізничних колій), наявність якого є умовою нормального функціонування портового оператора в порту, та

без користування якими ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» припинило б свою діяльність.

Отже, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» було вимушено укласти з РВ ФДМУ по Миколаївській області Договір № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору № РОФ-501, яким термін дії договору оренди продовжено до 09.05.2026.

- (57) Договір № 3 передбачає таке: *«Загальна площа об'єктів оренди складає 31451 кв. м., загальна вартість визначена згідно з висновками про вартість на 31.05.2016 і становить за належною оцінкою 24 796 990 грн. (двадцять чотири мільйони сімсот дев'яносто шість тисяч дев'ятсот дев'яносто грн)...*
Орендна плата визначена за домовленістю сторін і становить без ПДВ за перший місяць розрахунку (травень 2016) 1 132 236 грн. (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тисячі двісті тридцять шість грн.)...
ОРЕНДАР повертає, а ОРЕНДОДАВЕЦЬ приймає із строкового платного користування державне нерухоме майно – площу площадки підкранових шляхів – 612 кв. м...»
- (58) Враховуючи наведене, формально розмір орендної плати був встановлений за домовленістю сторін, однак фактично він був визначений РВ ФДМУ по Миколаївській області в односторонньому порядку на підставі наданих Мінінфраструктури умов, зокрема, що мінімальний розмір орендної плати для продовження терміну Договору № РОФ-501 буде становити 36 грн за кв. м (розрахунок орендної плати: 36,0 грн x 31 451 кв. м = 1 132 236 грн/місяць).
- (59) Як зазначило у своїй заяві ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», на офіційному сайті ФДМУ опубліковано «Перелік діючих станом на 01.07.2019 договорів оренди державного майна, укладених Фондом державного майна України та його регіональними відділеннями» (далі – Перелік).
 Ознайомившись з опублікованим Переліком, Заявник виявив, що для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» встановлена набагато вища та неконкурентна орендна плата порівняно з орендною платою для інших стивідорних компаній за оренду аналогічного нерухомого майна.
 Зокрема, середній розмір орендної плати за 1 кв. м складських площ у Миколаївському морському порту для інших стивідорних компаній (без урахування орендної плати, встановленої для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ») становить 9,33 грн, що у 3,5 разу менше за розмір орендної плати, встановлений для Заявника.
 Отже, вбачається, що для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» встановлена найвища орендна плата в Миколаївському морському порту.
- (60) З моменту, коли Заявник встановив, що для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» запроваджена найвища орендна плата складських площ у Миколаївському морському порту, він почав звертатись до РВ ФДМУ по Миколаївській області з листами щодо розгляду питання зниження орендної плати за Договором від 10.05.2006 № РОФ-501.
- (61) Так, листом від 06.08.2019 № 934 Заявник звернувся до РВ ФДМУ по Миколаївській області з проханням переглянути розмір орендної плати за Договором від 10.05.2006 № РОФ-501, провести нову оцінку майна за рахунок ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та укласти відповідний Договір про внесення змін до Договору № РОФ-501.
- (62) Оскільки у зв'язку з реорганізацією ФДМУ відбулося злиття РВ ФДМУ по Миколаївській області та РВ ФДМУ по Одеській області, Заявник листом від 16.08.2019 № 985 звернувся вже до РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях із проханням переглянути розмір орендної плати за Договором від 10.05.2006 № РОФ-501, провести

нову оцінку майна за рахунок ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та укласти відповідний Договір про внесення змін до Договору № РОФ-501.

- (63) РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях було відмовлено в розгляді порушених Заявником питань, оскільки, на його думку, для здійснення оцінки та перегляду розміру орендної плати відсутні правові підстави (лист Управління забезпечення реалізації повноважень у Миколаївській області РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях № 14-11-00122 від 18.09.2019).

Зі змісту листа вбачається, що Відповідач 2 не заперечує факту застосування до Заявника індивідуального підходу під час визначення орендної плати.

Зокрема, у листі зазначається таке:

«На підставі заяви ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» від 06.06.2016 р. № 362 в Договорі № 3 про внесення змін до Договору оренди державного нерухомого майна від 10.05.2016 р. РОФ-501, який продовжено строком на 10 років та який діє до 09.05.2026, було застосовано спеціальну орендну плату у розмірі 36 грн./кв.м. за домовленістю сторін, яка склала за базовий місяць (травень 2016 року) 1 132 236 грн. (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тридцять шість гривень)».

- (64) Заявник звернувся до РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївських областях щодо надання копій договорів оренди державного нерухомого майна (з усіма змінами та доповненнями), укладених ФДМУ зі стивідорними компаніями, що здійснюють свою діяльність у Миколаївському морському порту, та сканованих копій листів Мінінфраструктури щодо погодження укладення / продовження зазначених договорів.

- (65) З інформації, отриманої Заявником від РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях (лист від 19.03.2020 № 01У-10/4), встановлено, що для таких стивідорних компаній, які здійснюють діяльність у Миколаївському морському торговельному порту, та з якими укладені договори оренди державного нерухомого майна, що перебуває на балансі ДП «ММТП», а саме:

- ІП «ЮЖНАЯ СТИВІДОРІНГ КОМПАНІ ЛІМІТЕД» (договір укладено у 2009 році, останні зміни внесено у 2016 році);
- ТОВ «ГРІНТУР-ЕКС» (договір укладено у 2009 році, останні зміни внесено у 2016 році);
- ТОВ «ЄВРОПЕЙСЬКА ТРАНСПОРТНА СТИВІДОРНА КОМПАНІЯ» (договір укладено у 2008 році, останні зміни внесено у 2016 році);
- ІК «Хімтранс-Україна» (договір укладено у 2010 році, останні зміни внесено у 2017 році);
- ТОВ «Стивідорна компанія НІКМЕТ-ТЕРМІНАЛ» (договір укладено у 2008 році, останні зміни внесено у 2016 році);
- ТОВ «Дунайська судноплавно-стивідорна компанія» (договір укладено у 2014 році, останні зміни внесено у 2015 році);
- ТОВ «ЮНІТРАНС» (договір укладено у 2011 році, останні зміни внесено у 2016 році);
- ТОВ «Стивідорна інвестиційна компанія» (договір укладено у 2011 році, останні зміни внесено у 2016 році),

орендна плата визначена на підставі Методики.

- (66) Також на запит про отримання публічної інформації РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях зазначило, що за договорами оренди нерухомого майна для стивідорних компаній була встановлена така орендна плата:

1) ТОВ «СТИВІДОРНА КОМПАНІЯ НІКМЕТ-ТЕРМІНАЛ» – оренда нерухомого майна загальною площею 26 131,70 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів

інфляції на 15.04.2020 становить 261 495,28 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **10,00 грн/кв. м**;

2) ТОВ «ЄВРОПЕЙСЬКА ТРАНСПОРТНА СТИВІДОРНА КОМПАНІЯ» – оренда нерухомого майна загальною площею 19 023,90 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів інфляції на 15.04.2020 становить 326 869,14 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **17,18 грн/кв. м**;

3) ТОВ «ГРІНТУР-ЕКС» – оренда нерухомого майна загальною площею 20 937 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів інфляції на 15.04.2020 становить 979 174,26 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **46,77 грн/кв. м**;

4) ІП «ЮЖНАЯ СТИВІДОРІНГ КОМПАНІ ЛІМІТЕД» – оренда нерухомого майна загальною площею 19 644,5 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів інфляції на 15.04.2020 становить 130 462,27 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **6,64 грн/кв. м**;

5) ІК «Хімтранс-Україна» – оренда нерухомого майна загальною площею 6 651,40 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів інфляції на 15.04.2020 становить 84 734,56 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **12,74 грн/кв. м**;

6) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» – оренда нерухомого майна загальною площею 31 415 кв. м, загальний розмір з урахуванням індексів інфляції на 15.04.2020 становить 1 480 371,89 грн (без урахування ПДВ), отже, на сьогодні розмір оренди нерухомого майна становить **47,12 грн/кв. м**.

(67) Виходячи з положень пункту 8 Методики існує пряма кореляція між вартістю орендованого майна, визначеною шляхом проведення незалежної оцінки, та самим розміром орендної ставки. Отже, для всіх стивідорних компаній орендна плата за нерухоме державне майно, яке знаходиться на балансі ДП «ММТП», встановлена відповідно до вимог Методики й тільки Заявник був вимушений підписати Договір, відповідно до якого орендна плата встановлена без застосування Методики, не корелюється з вартістю орендованого майна та є найвищою в морському порту Миколаїв.

(68) Комітетом до РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях направлено лист про надання інформації від 29.05.2020 № 130-29/02-7800, на який РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях, зокрема, листом від 16.06.2020 № 14-08-00553 (вх. Комітету № 4-01/7764 від 17.06.2020) повідомило таке: *«Відповідно до вимог 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992, який діяв на той час, дозвіл на передачу в оренду державного майна надається органом уповноваженим управляти відповідним майном, на той час – Міністерство транспорту та зв'язку України.*

На сьогодні діє Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX. Відповідно до п.2 ст.7 цього Закону орендна плата визначається за результатами аукціону. Відповідно до п.1 ст. 9 цього Закону стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду (на цей час ще не опублікований).

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992, орендна плата з урахуванням її індексації є істотною умовою договору оренди. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору, тому звернення орендаря ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» з проханням проведення нової незалежної оцінки та перегляду орендної плати не мали підстав для перегляду...

Регіональне відділення листами від 21.04.2016 № 14-08-00703 та від 13.05.2016 № 14-08-00931 звернулось до органу уповноваженому управляти державним майном –

Міністерства інфраструктури України щодо продовження орендного користування державним майном за Договором оренди від 10.05.2006 № РОФ-501.

Міністерство інфраструктури України листом від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 погодило продовження Договору оренди № РОФ-501, за умови, що розмір орендної плати за об'єкт оренди має складати не менше ніж 36 грн./кв.м.

За результатами проведення незалежної оцінки суб'єктом оціночної діяльності вартість державного майна станом на 31.05.2016 склала 24 796 990 грн. Згідно з проектом розрахунку орендної плати за базовий місяць (травень 2016 року) склала 309 962,38 грн. (додається).

Ринкова вартість 1 кв.м. відкритої складської площі (17 600 кв.м.) склала 304,4 грн./кв.м. Місячна орендна плата за 1 кв.м. склала 2.54 грн./кв.м.

На підставі заяви ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» від 06.06.2016 № 362 (додається) в Договорі № 3 про внесення змін до Договору оренди державного нерухомого майна від 10.05.2016 № РОФ-501, який продовжено строком на 10 років та який діє до 09.05.2026, було застосовано орендну плату у розмірі 36 грн./кв.м. за домовленістю сторін, яка склала за базовий місяць (травень 2016 року) 1 132 236 грн. (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тридцять шість гривень).

Договір оренди від 10.05.2016 № РОФ-501 продовжено у червні 2016 року Договором № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору оренди.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-ІХ, який набрав чинність 27.12.2019 та введений в дію з 01.02.2020, передбачено погодження уповноваженого органу управління державним майном рішення щодо передачі майна в оренду.

Також відповідно до пункту 30 статті 6 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» уповноважені органи управління, відповідно до покладених на них завдань, надають орендодавцям об'єктів державної власності згоду на оренду державного майна і пропозиції щодо умов договору оренди.

Розрахунок розміру орендної плати за державне нерухоме майно здійснює орендодавець, відповідно до «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу», затвердженої постановою КМУ від 04.10.1995 № 786 із змінами та доповненнями, за результатами проведеної незалежної оцінки з визначення ринкової вартості об'єкта оренди...»

- (69) На лист Комітету від 29.05.2020 № 130-29/02-7797 про надання інформації, яким чином розраховувався розмір орендної плати для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» і чому зазначений розмір не відповідає тому розміру, який розраховано відповідно до Методики, Мінінфраструктури листом від 13.07.2020 № 9548/16-10-20 (вх. Комітету № 6-02/9204 від 16.07.2020) надало відповідь, в якій фактично відсутні необхідні пояснення.
- (70) У додатках до листа Мінінфраструктури від 13.07.2020 № 9548/16-10-20 є Техніко-економічне обґрунтування доцільності продовження дії договору оренди нерухомого майна від 10.05.2006 № РОФ-501, затверджене директором ДП «Миколаївський морський торговельний порт», в якому встановлено, що такий орендар, як ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», має переважне право продовжити орендні відносини з ДП «ММТП», місячна орендна плата за об'єкти нерухомого майна має становити 300 200 (триста тисяч двісті) грн без ПДВ, та доцільно збільшити строк дії договору оренди державного нерухомого майна між ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» і Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Миколаївській області.
- (71) Отже, Мінінфраструктури встановило для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» розмір орендної плати нерухомого майна, яке знаходиться на території Миколаївського

морського порту, самостійно, без урахування пропозицій ДП «Миколаївський морський торговельний порт» та без застосування Методики.

- (72) З метою з'ясування обставин надсилання ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» заяви до РВ ФДМ по Миколаївській області, в якій було запропоновано продовжити термін дії Договору № РОФ-501 та застосувати за домовленістю сторін спеціальну орендну плату у розмірі 36,0 грн/кв. м, Комітетом направлена вимога про надання інформації від 09.09.2020 № 130-29/01-12311.
- (73) На вимогу Комітету ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» листом від 01.10.2020 № 520-30/09-20 (вх. Комітету № 8-01/12902 від 05.10.2020) повідомило таке. ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» належним чином та в повному обсязі виконувало свої обов'язки за Договором № РОФ-501, що підтверджено Балансоутримувачем (ДП «Миколаївський морський торговельний порт»), водночас перемовини щодо його продовження тривали понад два роки. Увесь цей час Мінінфраструктури та РВ ФДМ по Миколаївській області під різними приводами ухилялись від пролонгації Договору № РОФ-501.
- (74) ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» задовго до спливу строку дії договору (у 2016 році) почало звертатися до Мінінфраструктури та РВ ФДМ по Миколаївській області з проханням погодити продовження дії Договору № РОФ-501 на таких самих умовах, які зазначені в договорі оренди (листи Заявника № 307 від 01.04.2015, № 506 від 08.06.2015, № 587 від 02.07.2015, № 675 від 23.07.2015, № 752 від 10.08.2015, № 897 від 07.10.2015, № 956 від 02.11.2015). Останній лист було надіслано ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» до РВ ФДМ по Миколаївській області **13.05.2016**.
- (75) У свою чергу, РВ ФДМ по Миколаївській області, з урахуванням належного виконання ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» Договору № РОФ-501, його звернення та погодження Балансоутримувачем (ДП «Миколаївський морський торговельний порт») оренди нерухомого майна, листом від **19.05.2016** № 14-08-00953 передав матеріали на погодження для продовження Договору № РОФ-501 до Мінінфраструктури.
- (76) Оскільки спливав строк дії Договору № РОФ-501, а на **06.06.2016** Мінінфраструктури не погодило його продовження та РВ ФДМ по Миколаївській області не уклало відповідної додаткової угоди, перед ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» постала загроза втрати права користування орендованим майном у разі неприйняття висунутих Мінінфраструктури вимог до орендної плати. Саме тому Заявник був вимушений звернутися з листом № **362** до РВ ФДМ по Миколаївській області, в якому, зокрема, пропонувалось при пролонгації Договору № РОФ-501 застосувати спеціальну орендну плату.
- (77) У той же час вимога застосувати до ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» спеціальну орендну плату в розмірі 36,0 грн/кв. м, як умова продовження Договору оренди № РОФ-501, була зазначена в листі-погодженні Мінінфраструктури від **25.05.2016** № **5137/16/10-16**.
- (78) Отже, на момент подання заяви ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» від 06.06.2016 № 362 до РВ ФДМ по Миколаївській області ставка 36,0 грн/кв. м вже була запропонована Мінінфраструктури.
- (79) Оскільки на момент укладення Договору № 3, який є додатком до Договору № РОФ-501, згода Мінінфраструктури відповідно до Закону України № 2269-ХІІ від 10.04.1992 була необхідна для пролонгації договору оренди нерухомого майна, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС

НІКОЛАСВ» було вимушено погодитися з висунутими Мінінфраструктури вимогами та укласти Договір № 3 із застосуванням спеціальної ставки орендної плати.

- (80) Тобто, заява ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» від 06.06.2016 № 362 до РВ ФДМ по Миколаївській області не була власною ініціативою Заявника, а відображала натомість вимушену згоду на вже висунуті Мінінфраструктури вимоги.
- (81) Втрата права користування орендованим нерухомим майном, яке розташоване на території Миколаївського торговельного порту, за Договором РОФ-501 для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» мала б наслідком фактичне усунення з ринку стивідорних послуг та неминуче припинення господарської діяльності з огляду на таке.
- (82) Заявник як портовий оператор здійснює експлуатацію морського терміналу, проводить вантажно-розвантажувальні роботи, обслуговування та зберігання вантажів, а також інші пов'язані із цим види господарської діяльності виключно в Миколаївському морському порту.
- (83) Так, згідно з пунктами 3.1 та 3.3 Правил № 348, вантажно-розвантажувальні роботи в морському порту здійснюють портові оператори на підставі договорів перевалки або інших договорів. Портовий оператор надає послуги з вантажних операцій з вантажами, що перевозяться (зокрема водним) транспортом, а також з інших пов'язаних з цим робіт за замовленням замовника на підставі договорів відповідно до вимог чинного законодавства.
- (84) Як впливає із самого визначення «**портового оператора**», однією із складових його статусу є наявність можливості для експлуатації морського терміналу, проведення вантажно-розвантажувальних робіт, обслуговування та зберігання вантажів, обслуговування суден (пункт 11 частини першої статті 1 Закону України «Про морські порти України»).
- (85) У той же час «**морський термінал**» визначено законодавством як розташований у межах морського порту єдиний майновий комплекс, що включає технологічно пов'язані об'єкти портової інфраструктури, у тому числі причали, підйомно-транспортне та інше устаткування, **які забезпечують** навантаження-розвантаження та **зберігання вантажів**, безпечну стоянку та обслуговування суден і пасажирів (пункт 7 частини першої статті 1 Закону України «Про морські порти України»). Тобто, від можливості зберігати вантажі в порту напряму залежить статус портового оператора.
- (86) Саме з метою забезпечення виконання вищезазначених функцій ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» і було укладено Договір № РОФ-501, на підставі якого Заявник отримав у користування відкриті складські площі та будівлі закритого складу з рампою та станцією розвантаження вагонів за адресою: м. Миколаїв, вул. Заводська, 23/7.
- (87) Також необхідно зазначити, що технологічний процес здійснення ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» вантажно-розвантажувальних робіт нерозривно пов'язаний з причалом № 9, причальною інфраструктурою та орендованим майном в тилу цього причалу.
При цьому ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ», як і інші портові оператори Миколаївського морського торговельного порту, фактично позбавлений можливості використовувати складські площі, необхідні для здійснення стивідорної діяльності, інакше, ніж шляхом оренди державного майна – через відсутність вільних складських площ недержавної форми власності або ж земельних ділянок (із метою будівництва

складських площ самими портовими операторами), що потенційно могли б бути використані як матеріально-технічна база стивідорної діяльності.

- (88) Слід зауважити, що в окремих випадках вантажно-розвантажувальні роботи можуть здійснюватися за так званим «прямим варіантом», що не потребує накопичення вантажу на складі, – вантаж, що прибуває в порт, відразу навантажується з одного транспортного засобу на інший (приміром, із вагона на судно).
- (89) Однак, по-перше, обов'язок портового оператора забезпечувати зберігання вантажів впливає безпосередньо із Закону, зокрема, із наведеного вище визначення поняття «портовий оператор», що міститься в Законі України «Про морські порти України». По-друге, «прямий варіант» застосовується скоріше як виняток – у переважній більшості випадків необхідною складовою технологічного процесу є накопичення вантажу, адже формування суднової партії зазвичай потребує значного часу. Це, у свою чергу, обумовлено низкою логістичних та технологічних факторів, на які портовий оператор не впливає (наприклад, недостатня пропускна здатність залізничної станції в порту, кількість вагонів, подачу яких ПАТ «Укрзалізниця» може забезпечити, співвідношення норми навантаження з об'ємом судна тощо). При цьому ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», як портовий оператор, не має права на власний розсуд прийняти рішення про здійснення вантажно-розвантажувальних робіт за «прямим варіантом», а діє виключно за дорученням своїх клієнтів-замовників стивідорних послуг (пункти 3.1, 3.2 та 3.3 Правил № 348). По-третє, усі робочі технологічні карти (РТК), за якими працює Заявник, охоплюють у тому числі технологічні схеми перевантаження з використанням складу. По-четверте, ДП «Адміністрація морських портів України» для укладення договору про забезпечення доступу портового оператора до причалу вимагає від контрагентів документи, що засвідчують можливість зберігання вантажів. Тобто, із практичної точки зору суб'єкти господарювання, які мають намір отримати статус портового оператора та доступ до причалів Адміністрації, повинні мати в користуванні відповідні складські площі.
- (90) Також необхідно зазначити, що доступ суб'єктів господарювання на ринок стивідорних послуг Миколаївського морського порту ускладнений через ряд адміністративних бар'єрів, а саме, через необхідність укладання договорів:
- з ДП «Адміністрація морських портів України», предметом яких є надання права доступу (або використання) до об'єктів портової інфраструктури загального користування Миколаївського морського порту;
 - із власниками та/або користувачами технологічно пов'язаних об'єктів портової інфраструктури, що визначають взаємні права й обов'язки щодо організації та забезпечення безперервності технологічного процесу надання відповідних послуг у морському порту і встановлюють єдиний порядок експлуатації відповідної інфраструктури морського порту (частина третя статті 18 Закону України «Про морські порти України»). Такі договори необхідно, приміром, укладати, якщо декілька портових операторів планують використовувати в своїй діяльності один і той самий причал ДП «Адміністрація морських портів України»;
 - оренди державного нерухомого майна. На сьогодні процедура оренди державного майна передбачає конкурсну процедуру визначення орендаря відповідно до Закону України № 157. Тобто, у разі втрати ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» права оренди майна за Договором № РОФ-501, право оренди за новим договором могло перейти до прямих конкурентів Заявника.
- (91) Також вхід на ринок стивідорних послуг характеризується наявністю й економічних бар'єрів, пов'язаних із необхідністю понесення значних фінансових витрат на

організацію процесу проведення навантажувально-розвантажувальних робіт, купівлю (набуття в оренду) спеціалізованих засобів (портових кранів, плавкранів, інших спеціалізованих засобів), набуття права користування складами, оформлення дозвільних документів (наприклад, дозволу на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря, висновку з оцінки впливу на довкілля) і технічних документів (розробка РТ тощо).

(92) Як зазначило «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» (лист від 01.10.2020 № 520-30/09-20): *«Заявник здійснює стивідорну діяльність виключно на території Миколаївського морського порту, а формування сталого клієнтського портфелю Заявника відбувалося протягом десятків років. За таких умов зміна Заявником географічного ринку послуг є неможливою, а втрата Договору № РОФ-501 означала б фактичне припинення стивідорної діяльності Заявника.*

Окрім загрози припинення Договору № РОФ-501, Заявник також враховував ризики визнання договору недійсним у випадку, якби б він був продовжений за Відсутності згоди Мінінфраструктури.

Отже, направлення Заяви № 362 та подальше укладення Договору № 3 із застосуванням спеціальної ставки 36,0 грн./кв. м. було обумовлене наступними обставинами:

1) протягом тривалого часу (понад два роки) Заявник докладав зусиль для отримання погодження Відповідача 1 (Мінінфраструктури) на продовження Договору № РОФ-501 та укладення відповідної додаткової угоди з Відповідачем 2 (РФ ФДМ по Миколаївській та Одеським областях), однак усі пропозиції Заявника відхилялись під різними надуманими приводами. При цьому Відповідач 1 надав згоду на укладення Договору № 3 виключно із застосуванням спеціальної ставки 36,0 грн./кв. м;

2) на момент звернення із Заявою № 362 перед Заявником вже стояла загроза втрати права користування орендованим майном, а отже і матеріальної бази для здійснення стивідорної діяльності;

3) втрата права користування орендованим майном неминуче призвела б до витіснення Заявника з ринку стивідорних послуг та припинення його діяльності - не лише як портового оператора, а й в цілому як суб'єкта господарювання (адже основним напрямком діяльності Заявника є лише стивідорна);

4) якби Договір № 3 все ж таки був укладений за відсутності згоди Відповідача 1, у подальшому він міг бути оспорений та визнаний недійсним як такий, що укладений з порушенням вимог Закону. У майбутньому така доля спіткала Договір оренди державного майна № РОФ-864, укладений між цими ж сторонами».

(93) Враховуючи наведене, слід зазначити, що ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» заздалегідь, більше ніж за два роки, почало звертатись до Відповідача 1 та Відповідача 2 щодо пролонгації Договору № РОФ-501, але висновок від Мінінфраструктури отримало лише 25.05.2016.

Отже, у тому випадку, якщо ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» не погодилося б із запропонованою Мінінфраструктури орендною платою в розмірі 36 грн/кв. м та не подало відповідну заяву до РВ ФДМ по Миколаївській області, це призвело б до негативних наслідків – припинення господарської діяльності Заявника та виходу з ринку стивідорних послуг, оскільки діяльність стивідорних компаній пов'язана безпосередньо з місцем розташування у відповідному порту. Якщо така компанія почала працювати в певному порту, уклавши відповідні договори із замовниками стивідорних послуг, власниками та/або користувачами технологічно пов'язаних об'єктів портової інфраструктури та ДП «Адміністрація морських портів України», то в іншому порту вона не може надавати такі послуги, оскільки це обумовлено рядом економічних та адміністративних бар'єрів, які зазначені вище.

5. ПОРІВНЯННЯ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

- (94) Договором № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору № РОФ-501, укладеного між ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та РВ ФДМ по Миколаївській області, орендна плата за нерухоме державне майно встановлена за домовленістю сторін, а не відповідно до Методики, як це передбачено чинним законодавством.
- (95) У випадку застосування Методики (яку застосовано в усіх інших аналогічних договорах оренди нерухомого державного майна на території Миколаївського морського торговельного порту), розмір орендної плати за Договором № РОФ-501 був би значно меншим.
- (96) Так, орендна плата за Методикою розраховується в такій послідовності:
визначається розмір річної орендної плати;
на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується в договорі оренди;
з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.
Відповідно до пункту 8 Методики, у разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними в пункті 10 цієї Методики), розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\frac{\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор}}{100},$$

де Вп – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, гривень; Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком № 2.

- (97) Вартість об'єкта оренди (на 31.05.2016) за Договором № РОФ-501 (Вп) становить 24 796 990 (двадцять чотири мільйони, сімсот дев'яносто шість тисяч дев'ятсот дев'яносто) грн згідно з висновком про вартість об'єкта оцінки, який замовляло ДП «Миколаївський морський торговельний порт».
- (98) Згідно з додатком № 2 до Договору від 10.05.2006 № РОФ-501 (Вп) підлягає застосуванню орендна ставка (Сор) 15 %.
- Отже,
 $\text{Опл} = 24\,796\,990 \times 15 : 100;$
 $\text{Опл} = 3\,719\,548,5 \text{ грн.}$
- (99) Отже, річний розмір орендної плати за Договором від 10.05.2006 № РОФ-501 відповідно до Методики мав становити 3 719 548,5 (три мільйони сімсот дев'ятнадцять тисяч п'ятсот сорок вісім гривень 50 копійок) грн.
- (100) Відповідно до пункту 12 Методики перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$\text{Опл. міс} = \text{Опл.} : 12 \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень;

Ід.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

- (101) Як було визначено в попередньому розрахунку, річний розмір орендної плати за Договором № РОФ-501 (Опл) мав становити 3 719 548,5 (три мільйони сімсот дев'ятнадцять тисяч п'ятсот сорок вісім гривень 50 копійок) грн.

Першим та базовим місяцем Договору № 3 є травень 2016 року.

За даними Міністерства фінансів України, індекс інфляції у травні 2016 року становив 100,1 %.

Отже, Опл. міс. = $3\,719\,548,5 : 12 \times 100,1\% \times 100,1\% = 310\,582,609$ грн.

Тобто, орендна плата за перший місяць за Договором № 3 відповідно до Методики мала становити **310 582,61** (триста десять тисяч п'ятсот вісімдесят дві гривні 61 копійка) грн.

- (102) Такий розмір орендної плати відповідав пропозиції ДП «ММТП» щодо встановлення орендної плати на рівні не нижче **300 200** (триста тисяч двісті) грн без урахування ПДВ (лист-погодження від 18.04.2016 № 07/371).

- (103) У той же час орендна плата, яка становила **1 132 236** (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тридцять шість) грн для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ», визначена за формальним погодженням сторін, а фактично – на підставі дискримінаційної та економічно необґрунтованої умови Мінінфраструктури щодо її розміру.

- (104) Отже, фактична орендна плата за державне нерухоме майно, яку сплачує ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ», у 3,65 рази перевищує орендну плату, яка мала бути у випадку її розрахунку відповідно до Методики.

- (105) Як зазначив Заявник, наслідком застосування Відповідачами 1 та 2 різних підходів до визначення орендної плати за аналогічними договорами, укладеними зі стивідорними компаніями, є значне завищення орендної плати для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» за Договором № РОФ-501.

Такі дії зумовлюють збільшення витрат, пов'язаних зі сплатою орендної плати за Договором № РОФ-501, а відтак здороження продукції, зменшення рівня прибутковості та погіршення ринкових позицій Заявника.

- (106) Внаслідок антиконкурентних дій Відповідачів 1 та 2, лише в перший місяць дії Договору № 3 втрати Заявника від необґрунтованої переплати за оренду нерухомого майна становили понад 820 000 (вісімсот двадцять тисяч) грн (сума є різницею між фактично встановленим розміром орендної плати та розміром орендної плати, що підлягав застосуванню на підставі Методики ($1\,132\,236 - 310\,582,609 = 821\,653,39$ грн)).

Отже, за 48 місяців оренди на умовах Договору № 3 (з травня 2016 року й до моменту звернення із цією заявою) втрати Заявника без урахування індексації становили близько 39 439 362,8 (тридцять дев'ять мільйонів чотиріста тридцять дев'ять тисяч триста шістьдесят дві гривні 80 копійок) грн.

До завершення строку дії Договору № РОФ-501 (з урахуванням Договору № 3) залишається шість років, тобто 72 місяці. У випадку, якщо спосіб визначення орендної плати залишиться незмінним, втрати Заявника за цей період без урахування індексації становитимуть понад 59 000 000 (п'ятдесят дев'ять мільйонів) грн.

Тобто, загальний розмір втрат Заявника (з урахуванням вже здійсненої переплати та майбутніх платежів) становитиме майже 100 000 000 (сто мільйонів) грн без урахування індексації.

6. АНАЛІЗ ЗАУВАЖЕНЬ ТА ЗАПЕРЕЧЕНЬ

- (107) Відповідно до пункту 26 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету від 26.04.2016 № 12-рп) (зі змінами), Комітетом надіслано подання з попередніми висновками (далі – Подання) від 17.03.2021 № 130-26.13/71-20/109-спр до:
- Міністерства інфраструктури України (лист від 19.03.2021 № 130-29/01-4383);
 - Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях (лист від 19.03.2021 № 130-29/01-4458);
 - ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» (лист від 19.03.2021 № 130-29/01-4462);
 - Представнику «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» (лист від 19.03.2021 № 130-29/01-4463).
- (108) На подання з попередніми висновками у справі Мінінфраструктури листом від 31.03.2021 № 1074/16/14-21 (вх. № 6-01/4416 від 07.04.2021) (далі – Лист) повідомило Комітет про таке.
- «10 травня 2006 р. між РВ ФДМУ по Миколаївській області (далі - РВ) та ТОВ «Нікморсервіс Ніколаєв» (далі - Товариство) укладено Договір № РОФ- 501 оренди нерухомого майна, розташованого за адресою: вул. Заводська, 23/7, м. Миколаїв, яке знаходиться на балансі ДП «Миколаївський МТП» (далі - Порт), який 10.05.2006 посвідчено приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Лашиною О.П. та зареєстровано в реєстрі за № 1838 (далі - Договір № 501).*
- У абзаці першому пункту 2 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786 (у редакції від 04.02.2016, чинній на момент укладення Договору № 3, далі - Методика) визначено, що розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.*
- Орендну плату на підставі Методики було визначено Договором № 501.*
- Пунктом 11.1 Договору № 501 визначено, що його укладено строком на 10 років, що діє з 10.05.2006 до 10.05.2016 включно.*
- У зв'язку із закінченням строку дії Договору № 501 Товариство звернулось до РВ листом № 323 від 13.05.2016 з проханням погодити продовження строку оренди нерухомого майна за Договором № 501 на той самий строк та на тих самих умовах терміном на 10 років до 10.05.2026 включно шляхом укладення додаткового договору з наступними нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією...*
- ...Листом Мінінфраструктури від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 повідомлено РВ та Порт про погодження продовження Договору № 501 та надано до РВ запитувати ним висновки та пропозиції щодо умов договору оренди, зокрема, про те, що розмір орендної плати за об'єкт оренди має складати не менше ніж 36,0 грн/кв.м.*
- Таким чином, зміст листа Мінінфраструктури від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 повністю узгоджується з вимогами абзацу першого частини третьої статті 9 Закону № 2269 та пункту 30 частини першої статті 6 Закону № 185, а тому дії**

Міністерства вчинено у межах повноважень та у спосіб, визначені законом.

Відповідно до частини першої статті 21 ЦК суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Таким чином, питання щодо визнання незаконним та скасування листа Мінінфраструктури від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 може бути вирішено виключно судом. При цьому, саме суд має перевірити відповідність листа до вимог актів цивільного законодавства та наявність порушених цивільних прав або інтересів Товариства.

Проте, Товариством лист Мінінфраструктури від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 у судовому порядку не оскаржувався. Жодного судового рішення про незаконність та скасування вказаного листа Міністерством Товариством до АМК не надано та АМК не встановлено.

Крім того, вказаний лист є письмовим актом індивідуальної (ненормативної) дії, що породжує права та обов'язки лише у РВ, якому цей лист адресований та яке враховує його під час визначення умов договору оренди.

Вказаний лист не породжує/не змінює/не припиняє правовідносин між Міністерством та Товариством, а тому жодним чином не здійснює вплив на права, свободи та інтереси Товариства».

- (109) Комітет не погоджується з доводами Мінінфраструктури з таких підстав.
- (110) Відповідно до статті 1 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Комітет є державним органом із спеціальним статусом, метою діяльності якого є забезпечення державного захисту конкуренції, зокрема в підприємницькій діяльності.
- (111) Згідно зі статтею 3 цього ж Закону **основним завданням** Комітету є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики, зокрема, в частині здійснення державного **контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції** на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (112) Відповідно до статті 7 цього ж Закону у сфері здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції Антимонопольний комітет України має, зокрема, повноваження розглядати заяви і справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та проводити розслідування за цими заявами і справами.
- (113) Частиною першою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено, зокрема, що державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки здійснюється органами державної влади, і при цьому **органи влади зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, а державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюється органами Антимонопольного комітету України.**
- (114) Згідно зі статтею 36 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України розпочинають розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції за заявами суб'єктів

господарювання, громадян, об'єднань, установ, організацій про порушення їх прав внаслідок дій чи бездіяльності, визначених цим Законом як порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

- (115) Відповідно до статті 37 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у разі виявлення ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, в тому числі наслідків такого порушення, органи Антимонопольного комітету України приймають розпорядження про початок розгляду справи.
- (116) Отже, до Комітету за захистом своїх інтересів звернулось ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», яке вважає, що в діях Мінінфраструктури, які полягають у встановленні економічно необґрунтованого розміру орендної плати за нерухоме майно при погодженні продовження дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501, містяться ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (117) Комітет, розглянувши в межах повноважень, наявні матеріали, розпочав розгляд справи за ознаками вчинення Мінінфраструктури порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді антиконкурентних дій органу влади.
- (118) Комітет зауважує, що спосіб та межі здійснення державними органами своїх повноважень, зокрема Мінінфраструктури під час управління об'єктами державної власності, не можуть визначатися поза законодавством про захист економічної конкуренції.
- Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи влади зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію. Наведені вимоги повною мірою мають дотримуватись у відносинах, що виникають у зв'язку з орендою державного майна.
- Відносини оренди об'єктів портової інфраструктури, що перебувають у державній власності, регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про морські порти України» (частина восьма статті 1 Закону № 2269 та частина шоста статті 2 Закону № 157 відповідно). Функціонування та розвиток морських портів здійснюються, зокрема, за принципом рівності прав усіх суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у морському порту, неприпустимості їх дискримінації (пункт 9 частини першої статті 4 Закону України «Про морські порти»).
- При цьому аналізоване законодавство не встановлює жодних застережень щодо права органів державної влади відступати від вказаних вимог під час реалізації повноважень з управління об'єктами державної власності.
- (119) Комітетом встановлено, що погоджуючи РВ ФДМ по Миколаївській області продовження терміну дії договору оренди нерухомого майна, укладеного з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» строком на 10 років за **відповідних умов**, зокрема, що розмір орендної плати за об'єкт оренди має становити **не менше 36,0 грн/кв. м**, Мінінфраструктури застосувало економічно необґрунтований розмір орендної плати, що призводить до порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (120) Твердження Мінінфраструктури, що лист від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 є актом індивідуальної (ненормативної) дії, що породжує права та обов'язки лише у РВ ФДМ по Миколаївській області, якому цей лист адресований та яке враховує його під час визначення умов договору оренди, не відповідає дійсності, оскільки законодавством

чітко встановлені повноваження Мінінфраструктури як уповноваженого органу під час укладання договорів оренди державного нерухомого майна.

- (121) Так, згідно з пунктом 3 статті 9 Закону України № 2269-ХІІ від 10.04.1992 (втратив чинність на підставі Закону № 157-ІХ від 03.10.2019), який був чинний на момент укладення Договору № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору № РОФ-501, **орган, уповноважений управляти державним майном**, розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві **висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди**.
- (122) Отже, Мінінфраструктури, як Уповноважений орган управління, який управляє державним майном, надає висновки щодо умов, відповідно до яких ФДМУ укладає договір оренди.
За відсутності згоди Уповноваженого органу управління (Мінінфраструктури) Орендодавець зобов'язаний відмовляти в укладенні (продлонгації) договору оренди (частина четверта статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269).
Таким чином, без надання Мінінфраструктури своєї згоди на продовження терміну дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501, РВ ФДМ по Миколаївській області не мало права укладати з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» такий договір, а отже, у зазначеному випадку Мінінфраструктури безпосередньо зачіпає права й інтереси ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ».
- (123) Разом із тим Мінінфраструктури в Листі зазначило:
*«Згідно із частиною першою статті 632 ЦК ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, встановлених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування.
Згідно із пунктом 1 Договору № 3 сторонами вирішено «Внести зміни до п. 1.1 розділу 1, п. 3.1. розділу 3, та п. 11.1 розділу 11 Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501, у зв'язку з чим, викласти їх у редакції:
3.1. Орендна плата визначена за домовленістю сторін і становить без ПДВ за перший місяць розрахунку (травень 2016) 1 132 236 грн. (один мільйон сто тридцять дві тисячі двісті тридцять шість грн.)».*
*Тобто, уклавши Договір № 3, взаємною згодою РВ та Товариства погоджено зміни, які вносились цією угодою, що підтверджується проставленням підписів, печаток та його нотаріальним посвідченням.
Пунктом 10.2 Договору № 501 сторони визначили, що спори, які виникають з цим Договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.
Пунктом 11.2 Договору № 501 встановлено, що умови Договору зберігають силу протягом всього терміну його дії, в тому числі у випадках, коли після його укладення, законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.
Проте, Товариством не надано підтвердження того, що ним оскаржено Договір № 3 у судовому порядку в частині встановлення розміру орендної плати, а отже відсутні обставини вважати, що в цій частині Товариство вважає свої права та законні інтереси порушеними».*
- (124) Комітет не погоджується з доводами Мінінфраструктури з таких підстав.
Конституцією України встановлено, що державна влада в Україні здійснюється на засадах її поділу на законодавчу, виконавчу та судову.

Органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених цією Конституцією межах і відповідно до законів України.

- (125) Відповідно до абзацу другого статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція.
- (126) Антимонопольний комітет України є державним органом із спеціальним статусом, метою діяльності якого є забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності.
- (127) Законом України «Про захист економічної конкуренції» встановлено, що **органи влади, органи місцевого самоврядування** зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та **не вчиняти будь-яких неправомірних дій**, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (128) Державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюють органи Антимонопольного комітету України.
- (129) Отже, суб'єкт господарювання за власним волевиявленням, у разі вчинення органом державної влади, органом місцевого самоврядування будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, має право звернутись до Антимонопольного комітету України.
- (130) Відповідно до частин першої і четвертої статті 188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або в разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.
- (131) Згідно зі статтею 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.
- (132) Тобто, виходячи з норм чинного законодавства зміна та розірвання господарських договорів допускаються лише за згодою сторін в порядку, встановленому статтею 188 Господарського кодексу України. Зміна та розірвання господарських договорів (припинення зобов'язання) саме в односторонньому порядку допускаються виключно з підстав, прямо передбачених відповідним законом або договором.
- (133) Водночас, чинним на сьогодні Законом України «Про оренду державного та комунального майна» запроваджено додаткові гарантії інтересів держави, зокрема, не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду (стаття 16 Закону).

- (134) До таких випадків належить, зокрема, визнання ціни такою, що порушує вимоги антимонопольно-конкурентного законодавства. За таких обставин антимонопольний орган наділений повноваженнями вимагати від сторін зміни умови договору щодо ціни (частина шоста статті 180 Господарського кодексу України).
- (135) Отже, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» було позбавлено можливості довести факт порушення законодавства про захист економічної конкуренції Мінінфраструктури інакше, ніж як шляхом звернення до Комітету, до виключної компетенції якого належить встановлення факту порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (136) Разом із тим, за відсутності відповідного рішення Комітету щодо дискримінаційного характеру орендної плати, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» позбавлено можливості вимагати її зменшення відповідно до частини шостої статті 180 Господарського кодексу України.
- (137) Тобто, звернення з відповідним позовом до суду щодо зменшення розміру орендної плати з підстав порушення законодавства про захист економічної конкуренції за відсутності рішення Антимонопольного комітету України, яким встановлено факт порушення, є безпідставним.
- (138) Також у Листі Мінінфраструктури зазначило таке:
«Крім того, Мінінфраструктури вважає, що висновки, викладені у підпункті 28 пункту 3 «Нормативно-правове регулювання» Подання, а саме, що: «як Законом України М9 2269, так і Законом України № 157, передбачено, що у разі передачі майна в оренду без проведення аукціону для визначення розміру орендної плати застосовується Методика» є такими, що не ґрунтуються на вимогах законодавства, ураховуючи наступне.
Посилання у Поданні на Закон № 157, який набрав чинності 01.02.2020, тобто після підписання 08.06.2016 сторонами Договору № 3, є безпідставними.
Згідно зі статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.
А відтак, у справі підлягає застосуванню Закон № 2269, який не передбачає укладення договору оренди шляхом проведення аукціону, а встановлює необхідність визначення орендаря виключно на конкурсних засадах.
Згідно із пунктом 2 Методики у разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.
Разом з тим, матеріалами справи не встановлено обставини укладення Договору № 3 за результатами проведеного конкурсу, у зв'язку з чим відсутні підстави для застосування у справі Методики».
- (139) Комітет не погоджується з твердженням Мінінфраструктури з таких підстав.
 УВ пункті 28 розділу 3 Подання Комітетом зроблені **висновки**, що відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ від 03.10.2019 та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (№ 2269-ХІІ від 10.04.1992, який втратив чинність на підставі Закону № 157-ІХ від 03.10.2019), встановлено, **що для визначення розміру орендної плати застосовується Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу.**

- (140) У Законі № 2269-ХІІ, який на сьогодні втратив чинність, встановлено, що в разі проведення конкурсу на визначення орендаря, орендна плата розрахована відповідно до Методики, яка застосовується як стартова, тобто вона може бути більшою, оскільки відбувається змагання між потенційними орендарями.
- (141) Чинним на сьогодні Законом № 157-ІХ передбачено, що в разі передання майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати.
- (142) Отже, під час розрахунку для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» плати за оренду державного нерухомого майна повинна застосовуватися Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, оскільки ні конкурсу (Закон № 2269-ХІІ від 10.04.1992), ні аукціону (Закон № 157-ІХ від 03.10.2019) не проводилось.
- (143) Мінінфраструктури заперечує вчинення ним порушення законодавства про захист економічної конкуренції:
«Доказів того, що Міністерство листом від 25.05.2016 № 5137/16/10-16 примусило Товариство до вчинення дій, які не відповідають власному волевиявленню останнього, у їх причинно-наслідковому зв'язку матеріали справи не містять. Водночас матеріали справи не містять доказів вчинення Мінінфраструктури дій, пов'язаних із заборонаю, перешкодженням чи унеможливленням діяльності Товариства, а відповідні обставини встановлено АМК виключно на підставі заявленої Товариством інформації, яка не була об'єктивно перевірена. Ураховуючи вищенаведене, правових підстав для висновків АМК про порушення Мінінфраструктури вимог статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» не вбачається».
- (144) Комітет не бере до уваги зазначені доводи Мінінфраструктури з таких підстав. ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» задовго до спливу дії договору почало звертатися до Мінінфраструктури та РВ ФДМ по Миколаївській області з проханням погодити продовження дії Договору № РОФ-501 від 10.05.2006 на таких самих умовах, які зазначені в договорі оренди.
- (145) Разом із тим погодження МІУ було надано вже в умовах спливу строку дії Договору № РОФ-501 від 10.05.2006, коли перед ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» постала загроза втрати права користування орендованим майном у разі неприйняття висунутих Мінінфраструктури вимог до орендної плати.
- (146) Вимога застосувати до ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» спеціальну орендну плату в розмірі 36,0 грн/кв. м як умову продовження Договору оренди № РОФ-501 від 10.05.2006, була зазначена в листі-погодженні Мінінфраструктури від **25.05.2016** № 5137/16/10-16.
- (147) Отже, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» було вимушено погодитися з висунутими Мінінфраструктури вимогами та укласти Договір № 3 із застосуванням спеціальної ставки орендної плати й це була не власна ініціатива Заявника, а вимушена згода.
- (148) Втрата орендованого нерухомого майна для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» мала б наслідком фактичне усунення з ринку стивідорних послуг та неминуче припинення господарської діяльності.

- (149) Отже, Комітетом доведено причинно-наслідковий зв'язок між діями Мінінфраструктури, що призвели до порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (150) У той же час на подання з попередніми висновками РВ ФДМ по Одеській та Миколаївській областях листом від 19.04.2021 № 08-07-01789 (вх. № 4-01/6104 від 06.05.2021) повідомило Комітет про таке:
- «Регіональне відділення отримало погодження від органу управління об'єктом оренди за Договором №РОФ – 501 листом від 25.05.2016 №5137/16/10-16 (наявне у матеріалах справи). Орган управління як на підставу прийняття рішення про погодження внесення змін до Договору №РОФ – 501 послався на протокол комісії з розгляду питання стосовно розпорядження майном від 20 травня 2016 року (додано до матеріалів справи).*
- Окремо слід звернути увагу на участь у якості запрошених у вказаній комісії представників балансоутримувача об'єкту оренди та керівництва орендаря ТОВ "НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ".*
- Орендар заявою від 06.06.2016 №362 продублював ініціативу органу управління, що задля продовження строку дії договору оренди на 10 років ним запропоновано застосувати спеціальну оренду плату у розмірі 36,0 грн. за 1 квадратний метр (додано до матеріалів справи)...*
- ...Керуючись принципом свободи договору Регіональне відділення пристало на всі пропозиції як органу управління так і орендаря, що відображено у тексті нотаріально посвідчених змін №3 до Договору №РОФ – 501.*
- Регіональне відділення вважає, що вказане погодження органу управління стало компромісом, погоджуючи зміну істотної умови договору, строку дії Договору № РОФ – 501, урівноважено інфляційними та комерційними інтересами балансоутримувача та держави в цілому, та є формою забезпечення ефективного використання орендованого майна та здійснення на орендованих підприємствах технічної політики в контексті завдань галузі.*
- Згідно з ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Отже Регіональне відділення на час прийняття рішення про внесення змін №3 до Договору № РОФ – 501 не мало підстав в супереч положенням чинного законодавства проігнорувати пропозиції органу управління та орендаря.*
- Регіональне відділення вважає, що звинувачення у порушенні економічної конкуренції є безпідставними припущеннями Орендаря, а спори, щодо захисту прав що виникають з договору підлягають захисту у суді у спосіб та порядку передбачених чинним законодавством України.*
- Регіональне відділення заперечує наявність складу правопорушення у процесі реалізації своїх повноважень по внесенню змін №3 до Договору №РОФ – 501».*
- (151) Присутність 20.05.2016 представника Заявника, як запрошеного на засідання комісії, та заява ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» від 06.06.2016 № 362 не свідчать про відповідність встановленої орендної плати вимогам законодавства про захист економічної конкуренції чи згоду ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» на завищену оренду плату за нерухоме державне майно.
- (152) Як зазначено вище, вказаним обставинам передували неодноразові спроби Заявника заздальгідь, більше ніж за 2 роки до моменту спливу строку дії Договору оренди РОФ-501 від 10.05.2006, узгодити з Відповідачем 1 та Відповідачем 2 пролонгацію зазначеного договору на тих самих умовах (тобто, із встановленням орендної плати на підставі відповідної Методики). Однак на умовах, запропонованих

ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», договір так і не був пролонгований. На момент засідання комісії Заявник фактично перебував в таких умовах, коли він повинен був прийняти висунуті Мінінфраструктури умови як єдину можливість зберегти право оренди або ж припинити господарську діяльність на ринку стивідорних послуг.

- (153) Також слід зауважити, що на момент укладення Договору № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору № РОФ-501 у ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» були відсутні відомості та докази на підтвердження дискримінаційного характеру орендної плати порівняно з іншими портовими операторами, що здійснюють діяльність у Миколаївському морському торговельному порту.
- (154) Вже після укладення Договору № 3 від 08.06.2016 на сайті ФДМУ було опубліковано перелік договорів оренди державного майна, укладених ФДМУ (далі – Перелік). Заявником виявлено дискримінаційний характер встановленої для нього орендної плати, зокрема, у Переліку містилась інформація, що в ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» за оренду складських приміщень у Миколаївському морському порту встановлена найвища орендної плати за 1 кв. м порівняно з іншими стивідорними компаніями.
- (155) Отже, на момент проведення засідання, на яке посилається РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях, ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» не знало та не могло знати про вищезазначені обставини.
- (156) Стосовно заперечення РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях щодо наявності складу порушення законодавства про захист економічної конкуренції у процесі реалізації ним своїх повноважень із внесення змін до оренди РОФ-501 від 10.05.2006, слід зазначити, що порушення прав Заявника є наслідком нерозривно пов'язаних між собою дій Відповідача 1 та Відповідача 2.
- (157) Так, Мінінфраструктури встановлює умови, відповідно до яких укладаються договори оренди нерухомого майна, та без письмового погодження Мінінфраструктури, як УПОВНОВАЖЕНОГО ОРГАНУ УПРАВЛІННЯ, до сфери управління якого належить державне нерухоме майно Миколаївського морського торговельного порту, жодний із договорів оренди не може бути укладений (передбачено нормами законодавства України), а РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях, як ОРЕНДОДАВЕЦЬ, безпосередньо укладає договори оренди нерухомого майна та зобов'язується передати в оренду майно й контролювати наявність, стан, напрями, забезпечення збереження та ефективність використання майна, повноту та своєчасність внесення до державного бюджету платежів.
- (158) Отже, у діях РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях наявні ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (159) На подання з попередніми висновками від 17.03.2021 № 130-26.13/71-20/109-спр представник ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» повідомив, що, на думку Заявника, Комітет повно та всебічно дослідив обставини справи № 130-26.13/71-20, отже, відсутні зауваження до подання з попередніми висновками.

7. ВИСНОВКИ КОМІТЕТУ У СПРАВІ

- (160) Встановлення орендної плати за Договором № РОФ-501 (у редакції Договору № 3 від 08.06.2016) стало наслідком застосування різних підходів Відповідачів 1 та 2 до

визначення орендної плати для Заявника та для всіх інших суб'єктів господарювання, що здійснюють свою діяльність на території Миколаївського морського порту.

- (161) Результатом застосування різних підходів до визначення орендної плати Відповідачами 1 та 2 – для ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» та для інших суб'єктів господарювання, що здійснюють свою діяльність на території Миколаївського морського порту, з якими укладено договори на оренду нерухомого майна, стало значне (більш ніж втричі) завищення орендної плати за Договором № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», що призвело до виникнення в Товариства додаткових витрат, які були б неможливими за звичайних умов діяльності, тобто до погіршення ринкових позицій Заявника порівняно з іншими стивідорними компаніями.
- (162) Частиною першою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено, зокрема, що державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки здійснюється органами державної влади, і при цьому органи влади зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, а державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюється органами Антимонопольного комітету України.
- (163) Згідно з абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (164) Мінінфраструктури встановлює умови, відповідно до яких укладаються договори оренди нерухомого майна, та без письмового погодження Мінінфраструктури, як уповноваженого органу управління, до сфери управління якого належить державне нерухоме майно Миколаївського морського торговельного порту, жодний із договорів оренди не може бути укладений.
- (165) Дії Міністерства інфраструктури України, які полягають у встановленні умови щодо економічно необґрунтованого розміру орендної плати за нерухоме майно під час погодження продовження дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ», містять ознаки порушення пункту 3 статті 50, абзацу восьмого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають у створенні ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАЄВ» несприятливих умов діяльності порівняно з конкурентами.
- (166) РВ ФДМ по Одеській та Миколаївських областях, як орендодавець, укладає безпосередньо договори оренди нерухомого майна та зобов'язується передати в оренду майно й контролювати наявність, стан, напрями, забезпечення збереження та ефективність використання майна, повноту і своєчасність внесення до державного бюджету платежів.
- (167) Дії Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях, які полягають в укладенні Договору № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС

НІКОЛАСВ», яким встановлена економічно необґрунтована порівняно з конкурентами орендна плата за нерухоме майно, яке знаходиться в Миколаївському морському торговельному порту, містять ознаки порушення пункту 3 статті 50, частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають в укладенні угод, що призвели до обмеження конкуренції.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 16 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), Антимонопольний комітет України

ПОСТАНОВИВ:

1. Визнати дії Міністерства інфраструктури України, які полягають у встановленні умови щодо економічно необґрунтованого розміру орендної плати за нерухоме майно при погодженні продовження дії Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ», порушенням пункту 3 статті 50, абзацу восьмого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають у створенні ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ» несприятливих умов діяльності порівняно з конкурентами.

2. Визнати дії Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях щодо укладання Договору № 3 від 08.06.2016 про внесення змін до Договору оренди від 10.05.2006 № РОФ-501 з ТОВ «НІКМОРСЕРВІС НІКОЛАСВ», яким встановлена економічно необґрунтована орендна плата за нерухоме майно, яке знаходиться в Миколаївському морському торговельному порту, порушенням пункту 3 статті 50, частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу влади, які полягають в укладенні угод, що призвели до обмеження конкуренції.

3. Зобов'язати Міністерство інфраструктури України припинити порушення, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього рішення.

4. Зобов'язати Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях припинити порушення, зазначене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду міста Києва у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова Комітету

О. ПІЩАНСЬКА