



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

18.10.2016 р.

м. Одеса

№ 65 -р/к

Справа № 47-08/2015

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 47-08/2015 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Болградської міської ради Одеської області,

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 16.06.2015 р. № 50-рп/к розпочатий розгляд справи № 47-08/2015 відносно Болградської міської ради Одеської області (вул. Шпитальна, буд. 45, м. Болград, Болградський район, Одеська обл., 68702, код ЄДРПОУ 23213678) (далі –Болградська МР, Відповідач) за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами.

За результатами проведеного дослідження встановлено наступне:

Статтею 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Одним із завдань Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики, в частині контролю за прийняттям органами місцевого самоврядування рішень, які мають вплив на конкуренцію.

Повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчих органів визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі – Закон).

Відповідно до статті 10 Закону Болградська міська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавством України.

Вид діяльності Болградської МР Код КВЕД 84.11 Державне управління загального характеру.

Земельні відносини, які виникають під час забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, регулюються Земельним кодексом

України, Законами України «Про землеустрій», «Про оренду землі», Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими документами у цій сфері.

Статтею 12 Земельного кодексу України (надалі – Земельний кодекс) до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст віднесено: розпорядження землями територіальних громад, організація землеустрою тощо.

Відповідно до пункту 35 статті 26 Закону до повноважень сільських, селищних та міських рад належить затвердження ставок земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, що є у власності відповідних територіальних громад.

Відповідно до статті 93 Земельного кодексу право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Статтею 124 Земельного кодексу передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладання договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується, зокрема для визначення розміру земельного податку орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі» (надалі – ЗУ «Про оренду землі») орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради.

Статтею 13 цього Закону визначено, що договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду землі» – укладання договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК або за результатами аукціону.

Орендна плата за землю згідно статті 21 ЗУ «Про оренду землі» - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Пунктами 288.5, 288.5.1, 288.5.2 ст.288 Податкового кодексу України визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки, не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Базою для обчислення орендної плати є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка надається в оренду. Нормативна грошова оцінка земель проводиться у відповідності з чинним законодавством України.

Враховуючи викладене, Болградська міська рада надає суб'єктам господарювання в оренду земельні ділянки комунальної власності.

Ставки орендної плати за оренду земельних ділянок визначаються рішенням Болградської міської ради від 13.12.2013 р. №1395-VI «Про затвердження ставок орендної плати за оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення у м. Болград».

Розміри відсоткових ставок від нормативної грошової оцінки земельної ділянки встановлені Додатком до Рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI (далі- Додаток) (який виконано у табличній формі). Згідно вказаного Додатку розміри відсоткових ставок

встановлюються в залежності від основного призначення земельної ділянки, яка передається в оренду.

За результатами проведеного аналізу наданої Болградською МР інформації Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що розміри орендної плати за деякими договорами оренди земельних ділянок комунальної власності укладених між Болградською МР та суб'єктами господарювання не відповідають розмірам орендної плати встановленої в Додатку, а саме:

Додатком до Рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI за користування земельними ділянками **для розміщення та обслуговування об'єктів торгівлі** встановлено річну орендну плату у розмірі від **6% до 9 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, однак в договорах укладених із суб'єктами господарювання встановлені інші розміри нормативно-грошової оцінки, зокрема:

1. Рішенням Болградської МР №716-IV від 10.08.2005 р. ФОП Каспировському М.М. було надано в оренду на 25 років земельну ділянку площею 0,4516, про що укладено договір оренди земельної ділянки №040851800005 від 22.08.2008 р. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Додатковою угодою №756 від 04.02.2015 р. до вказаного договору було встановлено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
2. Рішенням Болградської МР №1638-VI від 30.05.2014 р. ФОП Дімітрову М.Д. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку площею 0,0415, про що укладено договір оренди земельної ділянки №657 від 19.06.2014 р. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Додатковою угодою №657 від 19.06.2014р. до вказаного договору було встановлено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
3. Рішенням Болградської МР №1670-VI від 30.05.2014 р. ФОП Сабзалієву Т.З. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку площею 0,2535, про що укладено договір оренди земельної ділянки №664 від 25.06.2014 р. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі яким встановлено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
4. Рішенням Болградської МР №1866-VI від 26.09.2014 р. ФОП Бризинському О.А. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку площею 0,0192, про що укладено договір оренди земельної ділянки №732 від 06.11.2014 р. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі яким встановлено орендну плату у розмірі **11 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

Додатком до Рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI за користування земельними ділянками **для розміщення та обслуговування об'єктів які надають послуги культурного та спортивного характеру** встановлено річну орендну плату у розмірі **6%** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, однак:

1. Рішенням Болградської МР № 1743-VI від 26.06.2014 р. ФОП Димитрієву С.Г. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку загальною площею 0,3494 га., про що укладено договір оренди земельної ділянки № 714 від 09.09.2014 р., для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування, для розміщення та обслуговування кінотеатру у розмірі **3 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Додатком до Рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI за користування земельними ділянками **для розміщення та обслуговування інших об'єктів промисловості** встановлено річну орендну плату у розмірі від **5 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та **3 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки для земель площі яких більш ніж 1000 кв. м, однак:

1. Рішенням Болградської МР № 1635-VI від 30.05.2014 р. ФОП Женкову І.В. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку загальною площею 0,0520 га., про що укладено договір оренди земельної ділянки № 656 від 19.06.2014 р., для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, і споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості яким встановлено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
2. Рішенням Болградської МР № 1851-VI від 26.09.2014 р. ФОП Женкову І.В. було надано в оренду на 49 років земельну ділянку загальною площею 0,0802 га., про що укладено договір оренди земельної ділянки № 722 від 20.10.2014 р., для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, і споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості яким встановлено орендну плату у розмірі **4 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Крім того, за результатами проведеного аналізу наданої Болградської МР інформації (листом за вих. № 382/02-12 від 09.04.2015р.) щодо договорів оренди земельних ділянок комунальної власності, а також щодо розмірів орендної плати за вказаними договорами Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що за іншими договорами оренди земельних ділянок (крім вищезазначених договорів) розміри орендної плати відповідають розмірам встановленим Додатком до Рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI.

Невідповідність розміру орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, згідно вищезазначених договорів, вимогам Додатку свідчить про застосування різного підходу при визначенні розмірів орендної плати порівняно із іншими суб'єктами господарювання.

Застосування різного підходу при встановленні розмірів орендної плати може призвести до створення нерівних умов у конкуренції суб'єктам господарювання, внаслідок чого окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами. При цьому, встановлення орендної плати у розмірі нижчому ніж встановлений Додатком може поставити суб'єктів господарювання або груп суб'єктів у привілейоване становище стосовно конкурентів.

Таким чином, недодержання Болградською МР вимог Додатку, шляхом застосування різних підходів при визначенні розмірів орендної плати за землі комунальної власності одного цільового призначення, може мати негативний вплив на конкуренцію та спотворювати її.

Відповідно до частини першої ст. 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Дії Болградської МР щодо визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, в порушення вимог Додатку є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України листом за вих. № 08-03/2053 від 08.07.2015р. на адресу Болградської МР було надіслано попередні висновки №54-ПВ від 07.07.2015 р. Попередні висновки було отримано Болградською МР 10.07.2015 р., що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення № 65107 0308777 9.

У відповідь на вказані попередні висновки Болградська МР листом за вих. №704-02-12 від 17.07.2015 р. (вих. №05-08/2500 від 27.07.2015 р.) надала відповідь на попередні висновки, і повідомила, що не погоджується з попередніми висновками і повідомила, що при розробці рішення Болградської МР від 13.12.2013 р. №1395-VI було визначено, що ставки орендної плати землі будуть визначатися в залежності від фактичного функціонального використання будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці. А тому в багатьох випадках вибір ставки орендної плати згідно додатку до рішення від 13.12.2013 р. №1395-VI ніяким чином не пов'язаний з цільовим призначенням земельної ділянки.

Щодо орендаря Каспировського М.М. – на вказаній земельній ділянці знаходиться будівля СТО, що підтверджується технічним паспортом будівлі за вказаною адресою. Для частини земельної ділянки площею 0,3404 га, вільної від забудови, було застосовано ставку згідно п.21 Додатку-3%; а для самої будівлі СТО площею 0,0382 га та прилеглої території – 0,0730 га було застосовано ставку п. 23 Додатку -4%.

Щодо орендаря Сабзалієва Т.З.-на вказаній земельній ділянці знаходиться будівля складу, що підтверджується п.3 договору оренди. Саме тому було встановлено ставку орендної плати згідно п.16 Додатку -4%.

Щодо орендаря Бризинського О.А. на вказаній земельній ділянці знаходиться будівля банку, що підтверджується п.3 договору оренди. Саме тому було встановлено ставку орендної плати згідно п.14 Додатку -11%.

Щодо орендаря Димитрієва С.Г. – на момент укладення договору оренди на вказаній земельній ділянці знаходилась будівля кінотеатру. Проте вказаний об'єкт був недіючим. Тому було встановлено ставку орендної плати згідно п.30 Додатку- 3%. Після цього орендарем було реконструйовано будівлю кінотеатру в торговельний комплекс. 13.07.2015 р. було укладено додаткову угоду №781-д, згідно якої було встановлено ставку орендної плати у розмірі 6% (п.1 Додатку).

Щодо орендаря Женкова І.В.- як у випадку з договором №656 від 19.06.2014 р., так і договору №722 від 20.10.2014 р. на земельних ділянках розташовані майстерні, що підтверджується п.3 вказаних договорів. Тому було встановлено ставку орендної плати згідно п.16 Додатку.

За результатами розгляду інформації, наданої Болградською МР листом за вих. №704-02-12 від 17.07.2015 р. (вих. №05-08/2500 від 27.07.2015 р.) Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України було встановлено, що Сабзалієву Т.З. було надано в оренду земельну ділянку загальною площею 0,2535 га та встановлено ставку орендної плати згідно п. 16 Додатку – 4%. Однак, при визначенні ставки орендної плати землі з урахуванням фактичного функціонального використання будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці та розміру земельної ділянки (понад 1000 кв м) розмір ставки орендної плати згідно п. 16 Додатку повинен становити 3%.

18.10.2016 під час засідання адміністративної колегії Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України представник Болградської МР Арнаутов Миколай Іванович (довіреність від 13.10.2016р. № 1423/02-12) надав роз'яснення щодо нарахування орендної плати орендарю Сабзалієву Т.З., якому надано в оренду земельну ділянку загальною площею 0,2535 га, відповідно до яких на вказаній ділянці розташована будівля складу, загальна площа якої не перевищує 1000 кв.м., а інша ділянка, сукупний розмір якої перевищує 1000 кв.м. не використовується взагалі. Згідно з п. 32 рішення Болградської МР від 13.12.2013 р. №1395-VI ставки орендної плати для земельних ділянок змішаного користування, які використовуються для різних видів діяльності, визначаються шляхом обчислення середнього арифметичного

значення відсоткової ставки від здійснюваного виду діяльності з округленням до цілого відсотка. З урахуванням викладеного Болградською МР було встановлено ставку орендної плати – 4%.

Однак, слід зазначити, що п. 32 рішення Болградської МР від 13.12.2013 р. №1395-VI визначений порядок розрахунку розмірів орендної плати для змішаного використання земельної ділянки, який застосовується за умови та з урахуванням здійснення різних **видів** діяльності на земельній ділянці, а не в залежності від розміру земельної ділянки. Отже, застосування п. 32 вказаного рішення передбачає обов'язкове здійснення декількох різних видів господарської діяльності на орендованій ділянці.

Таким чином, Болградською МР не надано доказів які б спростовували обставини викладені в попередніх висновках.

Враховуючи вищенаведене та керуючись статтею 7, 12, 14, 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого Розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001р. № 32, та зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30.03.2001р. за № 291/5482 зі змінами та доповненнями, пунктами 5, 31, 33 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених Розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994р. № 5 та зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.05.1994р. за № 90/299 зі змінами та доповненнями, адміністративна колегія Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Болградської міської ради Одеської області (вул. Шпитальна, буд. 45, м. Болград, Болградський район, Одеська обл., 68702, код ЄДРПОУ 23213678) у вигляді визначення та встановлення розмірів орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, в порушення вимог Додатку до рішення Болградської МР від 13.12.2013р. №1395-VI, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого п. 3 ст. 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою ст. 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

2. Болградській міській раді Одеської області припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого п. 1 резолютивної частини цього рішення у чотирьохмісячний строк.

Відповідно до п.2 ст. 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та ст. 22 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Рішення органів Антимонопольного комітету України є обов'язковими для виконання у визначені ними строки. Роксоланівській сільській раді повідомити Одеське обласне територіальне відділення АМК України про виконання вказаного Рішення у п'ятиденний термін з моменту настання дати його виконання.

Згідно з ч.1 ст. 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення може бути оскаржено до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання

Голова колегії

Ю.І.Кравець

Внесено:

Головний спеціаліст Юридичного відділу

Є.Г. Лянна

Узгоджено:

Присутні члени колегії:

Заступник голови

О.В. Кузнєцова

Заступник голови
начальник юридичного відділу

В.В. Масін

Начальник 1 ВДР

М.Ю. Юревська

Начальник 2 ВДР

І.І. Клабукова

Секретар колегії

Н.П. Дротенко