



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ЧЕРНІГІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

20 квітня 2016 року

м. Чернігів

№19-р/к  
Справа №02-05/19-2016

**Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції**

Адміністративна колегія Чернігівського обласного територіального відділення, розглянувши матеріали справи №02-05/19-2016 про порушення Ріпкинською селищною радою законодавства про захист економічної конкуренції та подання юридичного сектору з попередніми висновками у справі №02-05/19-2016 від 06 квітня 2016 року №12 -пв,

#### **ВСТАНОВИЛА:**

10 березня 2016 року, за результатами дослідження регіонального ринку оренди земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, розпорядженням адміністративної колегії Чернігівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі - територіальне відділення) за №19-2016/1-рп/к розпочато розгляд справи №02-05/19-2016 за ознаками вчинення Ріпкинською селищною радою (надалі – Рада, Відповідач) порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

За результатами розгляду справи та інформації, наданої Радою (листи від 17.11.2015 вихід.№643/03-05 вхід.№01-11/719 від 26.11.2015, 17.03.2016 вихід.№138/03-05 вхід.№01-11/152 від 18.03.2016) встановлено наступне.

Відносини, що виникають у сфері оренди земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності врегульовано наступними нормативно-правовими актами:

- Земельним кодексом України,
- Податковим кодексом України (далі – ПКУ),
- Господарським кодексом України,
- Цивільним кодексом України,
- Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
- Законом України «Про землеустрій»,
- Законом України «Про оренду землі»,
- Законом України «Про оренду державного та комунального майна»,
- Законом України «Про оцінку земель»,

- Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 №213,
- Методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 №1278,
- Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (надалі – Порядок оцінки земель), затвердженим Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Національної академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 за №388/12262.

Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та іншими нормативними актами.

Статтями 25, 26, 33, 60 даного Закону передбачено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів належить вирішення питань регулювання земельних відносин, справляння плати за землю, підготовка висновків щодо надання або вилучення земельних ділянок в порядку, встановленому законодавством.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, зокрема, шляхом укладення договору оренди земельної ділянки (стаття 124 Земельного кодексу України).

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності та інших видів діяльності.

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункт 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПКУ).

При цьому, орендна плата є однією з форм плати за землю, а отже входить до складу податку на майно (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПКУ).

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів врегульовано ПКУ, який визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства (пункт 1.1 статті 1 ПКУ).

Види податків та зборів: загальнодержавні та місцеві податки та збори визначені статтею 8 ПКУ.

До загальнодержавних належать податки та збори, що встановлені ПКУ і є обов'язковими до сплати на усій території України.

До місцевих - податки та збори, що встановлені відповідно до переліку і в межах граничних розмірів ставок, визначених ПКУ, рішеннями сільських, селищних і міських рад у межах їх повноважень, і є обов'язковими до сплати на території відповідних територіальних громад.

Згідно пункту 10.1. статті 10 ПКУ до місцевих податків належать:

- податок на майно;
- єдиний податок.

Податок на майно складається (пункт 265.1. статті 265 ПКУ) з:

- податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;
- транспортного податку;
- плати за землю.

Абзацом сьомим пункту 10.2. статті 10 ПКУ передбачено, що місцеві ради обов'язково установлюють єдиний податок та податок на майно (в частині транспортного податку та плати за землю).

Повноваження органів місцевого самоврядування щодо податків та зборів визначені статтею 12 ПКУ. Так ради, відповідно пункту 12.3., підпункту 12.4.1. пункту 12.4 статті 12 ПКУ в межах ставок, визначених ПКУ, приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів, при цьому, обов'язково визначаються об'єкт оподаткування, платник податків і зборів, розмір ставки, податковий період та інші обов'язкові елементи (визначені статтею 7 ПКУ) з дотриманням критеріїв, встановлених розділом XII ПКУ для відповідного місцевого податку чи збору.

Тобто, орендна плата є формою плати за землю (яка входить до складу місцевого податку на майно) та встановлюється органами місцевого самоврядування згідно вимог ПКУ.

Ріпкинська селищна рада (юридична адреса: 15000, Чернігівська область, смт Ріпки, вулиця Святомиколаївська, 92, ідентифікаційний код: 04412583) є органом місцевого самоврядування, що представляє територіальну громаду селища міського типу Ріпки та повинна діяти від її імені та в її інтересах в межах, визначених Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законами.

На запит територіального відділення (лист №01-14/3326 від 06.11.2015) Рада повідомила (листом від 17.11.2015 вихід.№643/03-05 вхід.№01-11/719 від 26.11.2015), що передача земельних ділянок комунальної власності в оренду здійснюється на підставі відповідних рішень Ради. При цьому, розмір орендної плати встановлюється згідно чинного законодавства.

Кількість чинних договорів оренди земельних ділянок (надалі – Договори), що перебувають у комунальній власності на території Ради, на момент розгляду справи становила 82.

За результатами аналізу Договорів виявлено випадки встановлення різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення, зокрема, «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»

Таблиця 1

Орендар	Дата укладення договору	Розмір річної орендної плати, встановлений рішенням Ріпкинської селищної ради у відсотках від нормативної грошової оцінки	Цільове призначення
СПД Атрощенко В.І.	29.01.2010	12%	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
СПД Корогод Н.П.	17.03.2014	12%	
СПД Корогод Н.П.	19.07.2011	12%	
ФОП Моспанко Г.В.	18.05.2011	12%	
СПД Мороз В.П.	12.06.2014	12%	
СПД Глуходід В.М., СПД Лемішко С.М., СПД Лузан С.М.	06.12.2010	12%	
СПД Тишевський Д.М.	04.12.2014	12%	
СПД Девицька О.О.	19.07.2011	12%	
СПД Мойсієнко Т.В.	06.03.2015	12%	
СПД Примаченко Ю.І.	28.02.2012	12%	
СПД Савенко С.А.	16.09.2015	12%	
ПП Мохнач Л.П.	01.11.2006	10%	
ПП Мохнач Л.П.	20.10.2006	10%	
ФОП Нетребко О.В.	06.07.2011	10%	
ФОП Нетребко О.В.	01.07.2014	10%	
ФОП Онокало С.В.	06.12.2012	10%	
ПП «Сосновий двір»	26.01.2015	10%	
СПД Мороз Г.М.	15.07.2008	9,9%	
ФОП Малій Т.Л.	16.11.2011	9,5%	
ФОП Швець В.М.	09.11.2011	9,1	
ФОП Лузан Г.М.	22.10.2014	7%	
СПД Мороз Г.М.	15.07.2008	7%	
СПД Остапенко Л.М.	28.02.2012	6%	
ПП Семенченко М.В.	03.09.2007	6%	
ФОП Примакова Л.О.	08.01.2008	6,22%	
СПД Бевзюк В.П.	22.01.2007	5,8%	

Відповідно до Порядку оцінки земель, нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою, яка враховує коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Застосування Радою різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення може призвести до того, що деякі орендарі понесуть різні (більші або менші) витрати за використання земельної ділянки.

Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання можуть створюватися дискримінаційні умови діяльності.

Відповідно до частини другої статті 25 Господарського кодексу України, статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органам державної влади і органам місцевого самоврядування забороняється приймати акти або вчиняти дії, що регулюють відносини у сфері господарювання та

визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

Такі дії Ради безпосередньо не впливають на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень, проте змінюють власні досягнення суб'єктів господарювання як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.

За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

Отже, зібраними доказами у справі № 02-05/19-2016 доведено, що дії Ради у вигляді застосування різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням є порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції»: антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Відповідно до пункту 26 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року №5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року №169-р) (із змінами), Відповідачу надіслано копію подання з попередніми висновками у справі №02-05/19-2016 від 06.04.2016 (супровідний лист від 06.04.2016 №01-14/993).

Зауважень на подання з попередніми висновками від Ради не надходило.

Листом від 15.04.2016 вихід.№01-14/1084 Відповідача повідомлено про розгляд справи 20 квітня 2016 року. Представник Відповідача на засідання адміністративної колегії територіального відділення щодо розгляду справи №02-05/19-2016 не з'явився.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 12, 12<sup>1</sup>, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48, 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами), 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 в Міністерстві юстиції України 06 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Чернігівського обласного територіального відділення

## **ПОСТАНОВИЛА :**

1. Визнати, що Ріпкинська селищна рада (місцезнаходження: 15000, смт Ріпки, вулиця Святомиколаївська, 92, ідентифікаційний код 04412583) вчинила порушення, передбачене пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції»: антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим

суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами у вигляді встановлення суб'єктам господарювання в договорах оренди земельних ділянок різних розмірів орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням.

2.Зобов'язати Ріпкинську селищну раду припинити порушення, зазначене в пункті 1 даного рішення, шляхом встановлення в договорах оренди земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням однакових розмірів орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельних ділянок, в двомісячний термін з дня отримання даного рішення, про що повідомити територіальне відділення в триденний термін з дня припинення порушення.

Відповідно до статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення може бути оскаржено до господарського суду Чернігівської області у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова колегії



Н. В. Казацька