



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ЧЕРНІГІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

27 вересня 2016 року

м. Чернігів

№ 25-р/к

Справа № 02-05/25-2016

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Чернігівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 02-05/25-2016 про порушення Городнянською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції та подання сектору досліджень та розслідувань недобросовісної конкуренції та антиконкурентних дій від 01 вересня 2016 року № 24-пв,

В С Т А Н О В И Л А :

Розпорядженням адміністративної колегії територіального відділення від 19 липня 2016 року № 25-2016/1-рп/к розпочато розгляд справи за ознаками вчинення Городнянською міською радою порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за результатами дослідження регіонального ринку оренди земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності.

В ході розгляду справи 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.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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 (статті 25, 26, 33, 60).

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, шляхом укладення договору оренди земельної ділянки (стаття 124 Земельного кодексу України).

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності та інших видів діяльності (стаття 1 Закону України «Про оренду землі»).

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).

ПКУ врегульовано відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, встановлено 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 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 належать 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.

Встановлення єдиного податку та податку на майно (в частині транспортного податку та плати за землю) є обов'язком місцевих рад (абзац сьомий пункту 10.2. статті 10 ПКУ).

Повноваження органів місцевого самоврядування щодо податків та зборів, визначені статтею 12 ПКУ (абзац другий). 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.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, які укладають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування із орендарями (ст.288 ПКУ).

Істотною умовою оренди землі є орендна плата (ст.15 Закону України «Про оренду землі»).

Розмір орендної плати встановлений п.228.5. ст.288 ПКУ.

При цьому, річна сума платежу не може бути меншою 3-х відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12-и відсотків такої оцінки.

Орендарі орендують землі для проведення, зокрема, підприємницької діяльності, що зазначається в договорі оренди землі (ст.ст.1, 13 Закону України «Про оренду землі»).

Тобто, органи місцевого самоврядування, укладаючи договори про оренду земельних ділянок не повинні створювати для суб'єктів господарювання (що орендують земельні ділянки за однаковим цільовим призначенням) несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності.

Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування» Городнянська міська рада (юридична адреса: вул. Троїцька,

13, м.Городня, 15100; ідентифікаційний код: 04061731, надалі - Рада) є органом місцевого самоврядування, що представляє територіальну громаду міста Городня та повинна діяти від її імені та в її інтересах, відповідно до вимог чинного законодавства.

За аналізом інформації, наданою Радою (листи вих.№ 03-22/598 від 16.11.2015, вхід.№ 01657 від 16.11.2015; вих. № 03-22/325 від 05.07.2016, вхід.№ 02-01/262 від 08.07.2016) виявлено випадки встановлення в договорах оренди землі, укладених Радою із суб'єктами господарювання (надалі- Договори), різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення, зокрема, «для комерційної діяльності» (Таблиця 1):

Таблиця №1

Орендар	Дата реєстрації договору	Розмір річної орендної плати, встановлений Договором
ТОВ «Лібра-М»	05.02.2009	3%
ФОП Маклюк М.Д.	03.09.2008	3%
ПП Самодід О.В.	03.09.2008	5%
ПП Зуб А.М.	04.05.2011	5%
ФОП Товста М.І.	05.10.2011	5%
ФОП Оліфіренко Л.П.	16.04.2015	5%
ФОП Базалінська І.О.	18.07.2013	6%
ТОВ «Рік»	02.09.2009	10%
ТОВ «Гармонія»	16.04.2015	10%(таких договорів 29)

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.

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.

На подання з попередніми висновками Рада надіслала лист (від 07.09.2016 № 03-22/464, вхід від 09.09.2016 № 01-11/329), в якому повідомила, що питання встановлення відсотків орендної плати буде розглядатись на черговій сесії міської ради окремо по кожній фізичній та юридичній особі з додержанням вимог чинного законодавства.

Враховуючи вищевикладене, на підставі статей 12¹, 14 Закону України „Про Антимонопольний комітет України”, статті 48 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, пунктів 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами), керуючись пунктами 29, 32 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 у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що Городнянська міська рада 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. Zobov'yazati Horodnyans'ku m'ys'ku radu v 3-x m'is'yachnyy term'n z dnya otrymannya kopii r'ishennya prypynity porushennya zakonodavstva pro zahyst ekonomichnoyi konkurentsii shlyahom vstanovlennya v dogovorakh orendy zemelnykh dilyanok z odnakovym tsil'ovym pryznachennym odnakovykh rozmiriv orendnoyi platy vid velychyny normatyvnoyi groshovoyi otsinky zemelnykh dilyanok.

Pro vykonannya punktu 2 r'ishennya povidomity terytoryalne viddilennya v 3-x denniy term'n z dnya prypynennya porushennya.

Vidpovidno do statti 60 Zakonu Ukrainy «Pro zahyst ekonomichnoyi konkurentsii» r'ishennya mozhe buty oskarzheny do hospodar's'kogo sudu Chernigiv's'koyi oblasti u dvom'is'yachnyy strok z dnya yogo odержання.

Голова колегії



Н. В. Казацька