



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННО-ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ**

02 квітня 2021 року

Хмельницький

№ 72/12-рк/к

Щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення), за результатами проведеного дослідження діяльності органів місцевого самоврядування на ринку сплати коштів пайової участі замовниками будівництва у розвиток інфраструктури населених пунктів на предмет дотримання ними законодавства про захист економічної конкуренції,

**ВСТАНОВИЛА:**

- (1) За результатами проведеного дослідження Відділенням виявлено обставини, які свідчать про наявність у діях Вінницької міської ради ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачені пунктом 3 статті 50 та абзацом 9 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у зв'язку із залученням замовників будівництва до сплати коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів Вінницької територіальної громади згідно з рішенням 48 сесії 7 скликання Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083.

**1. ОРГАН ВЛАДИ, ЯКОМУ НАДАЮТЬСЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ**

- (2) Вінницька міська рада, орган місцевого самоврядування Вінницької міської територіальної громади.
- (3) Згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 707-р до складу Вінницької входять наступні територіальні громади: Вінницька, Вінницько-Хутірська, Великокрушлинецька, Гавришівська, Деснянська, Малокрушлинецька, Писарівська, Стадницька.
- (4) Місцезнаходження юридичної особи: 21050, Вінницька обл., м. Вінниця, вул. Соборна, буд. 59, ідентифікаційний код юридичної особи - 25512617 (Код КВЕД 84.11 Державне управління загального характеру).

**2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

- (5) Відповідно до статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (6) Згідно зі статтею 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, прийняті у межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями

- громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (7) Отже, чинні рішення Вінницької міської ради, прийняті в межах повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території громади підприємствами, організаціями і установами, кооперативними та громадськими організаціями, їх органами, а також посадовими особами і громадянами.
  - (8) Частиною третьою статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, прийнятими у межах їхньої компетенції.
  - (9) Також статтею 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що одним із основних принципів місцевого самоврядування є законність.
  - (10) Згідно із статтею 6 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» управління у сфері містобудівної діяльності та державного архітектурно-будівельного контролю здійснюється серед інших і органами місцевого самоврядування та їх виконавчими органами.
  - (11) Частиною шостою статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що органам, що здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, забороняється вимагати від замовника будівництва надання будь-яких послуг, матеріальних або нематеріальних активів, у тому числі здійснення будівництва об'єктів.
  - (12) До 17.10.2019 органи місцевого самоврядування залучали замовників будівництва до сплати коштів для створення і розвитку інфраструктури населених пунктів (кошти пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів).
  - (13) Відповідно до частин першої, другої та третьої статті 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», порядок залучення, розрахунку розміру і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлювали органи місцевого самоврядування відповідно до цього закону.
  - (14) Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягала у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.
  - (15) 20.09.2019 Верховною Радою України було прийнято Закон України № 132-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні».
  - (16) Прийнятим законом були внесені зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме повністю скасовані норми щодо пайової участі замовників будівництва у розвитку інфраструктур населених пунктів з 01.01.2021.
  - (17) 2020 рік був перехідним періодом до скасування, оскільки розділом II. Прикінцеві та перехідні положення цього закону було передбачено, що протягом 2020 року замовники будівництва ще мають сплачувати кошти пайової участі, оскільки договори про сплату пайової участі, укладені до 1 січня 2020 року, є дійсними та продовжують свою дію до моменту їх повного виконання.
  - (18) Установлено, що протягом 2020 року замовники будівництва на земельній ділянці у населеному пункті перераховують до відповідного місцевого бюджету кошти для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту (далі - пайова участь) у такому розмірі та порядку:
  - (19) розмір пайової участі становить (якщо менший розмір не встановлено рішенням органу місцевого самоврядування, чинним на день набрання чинності цим Законом): для нежитлових будівель та споруд - 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта; для житлових будинків - 2 відсотки вартості будівництва об'єкта, що розраховується відповідно до основних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затверджених центральним органом

- виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування;
- (20) замовник будівництва зобов'язаний протягом 10 робочих днів після початку будівництва об'єкта звернутися до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва, до якої додаються документи, які підтверджують вартість будівництва об'єкта. Орган місцевого самоврядування протягом 15 робочих днів з дня отримання зазначених документів надає замовнику будівництва розрахунок пайової участі щодо об'єкта будівництва;
- (21) пайова участь сплачується виключно грошовими коштами до прийняття відповідного об'єкта будівництва в експлуатацію;
- (22) кошти, отримані як пайова участь, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту;
- (23) інформація щодо сплати пайової участі зазначається у декларації про готовність об'єкта до експлуатації або в акті готовності об'єкта до експлуатації.
- (24) 12.02.2021 Міністерство розвитку громад та територій України листом № 1/15.2/515-21 дало роз'яснення щодо сплати пайової участі в 2021 році та, зокрема, зазначило, що сплата пайової участі по об'єктах будівництва, зведення яких розпочато у попередні роки та які підлягають прийняттю в експлуатацію після 01.01.2021 року, а договори про сплату пайової участі між забудовниками та органами місцевого самоврядування до 01.01.2021 року не були укладені, не здійснюється.
- (25) Тобто, чинним законодавством передбачено повну відміну сплати замовниками будівництва коштів для створення і розвитку інфраструктури населених пунктів з 01.01.2021, а оплата по заключеним договорам мала завершитися протягом 2020 року.

### **3. АНТИКОНКУРЕНТНІ ДІЇ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.**

- (26) Відповідно до частини четвертої статті 20 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» органи місцевого самоврядування зобов'язані погоджувати з Антимонопольним комітетом України проекти нормативно-правових актів та інших рішень, які можуть вплинути на конкуренцію, зокрема щодо встановлення і зміни правил поведінки суб'єктів господарювання на ринку, або такі, що можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на відповідних ринках.
- (27) Порядок такого погодження встановлений Положенням про порядок погодження з органами Антимонопольного комітету України рішень органів влади, органів адміністративно-господарського управління та контролю, органів місцевого самоврядування щодо демонополізації економіки, розвитку конкуренції та антимонопольного регулювання, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 1 квітня 1994 року № 4-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20 квітня 1994 року за № 78/287.
- (28) Рішенням 48 сесія 7 скликання Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083 були затверджені Порядки: залучення, розрахунку величини і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури Вінницької міської ОТГ; залучення інвестицій в соціально-економічний розвиток Вінницької міської ОТГ при зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності; забудови територій Вінницької міської ОТГ.
- (29) Проект зазначеного рішення на погодження до органів Антимонопольного комітету України не надходив.
- (30) Пунктом 10, 11 рішення Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083 було зобов'язано Департамент архітектурно-будівельного контролю міської ради щомісячно надавати департаменту економіки і інвестицій міської ради інформацію про об'єкти та осіб, які їх споруджують на підставі зареєстрованих/виданих документів, що підтверджують право останніх на виконання будівельних робіт (повідомлення про початок виконання будівельних робіт (для об'єктів, що за класом наслідків

- (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)), дозвіл на виконання будівельних робіт (для об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками)) та інформувати замовників будівництва про необхідність укладання договорів про пайову участь шляхом внесення такої інформації до проектів рішень виконавчого комітету міської ради про надання містобудівних умов і обмежень – вихідних даних на проектування об'єктів.
- (31) Згідно із пунктами 1.3.-1.7. затвердженого вищезазначеним рішенням Порядку залучення, розрахунку величини і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури Замовники будівництва на земельній ділянці у Вінницькій міській ОТГ перераховують до бюджету кошти для створення і розвитку інфраструктури населеного пункту.
- (32) Пайова участь сплачується виключно грошовими коштами до прийняття відповідного об'єкта будівництва в експлуатацію.
- (33) Величина пайової участі визначається у Договорі про пайову участь, укладеному з органом місцевого самоврядування, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами, або основних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затверджених центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування. Невід'ємною частиною Договору є розрахунок величини пайової участі.
- (34) Інформація щодо сплати пайової участі зазначається у декларації про готовність об'єкта до експлуатації або в акті готовності об'єкта до експлуатації.
- (35) Розрахунок розміру пайової участі здійснюється протягом п'ятнадцяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладення Договору та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об'єкта (з техніко-економічними показниками).
- (36) У 2020 році при наданні вихідних даних – містобудівних умов та обмежень на проектування об'єктів будівництва виконавчий комітет Вінницької міської ради своїми рішеннями зобов'язував замовників протягом 10 робочих днів після початку будівництва об'єкта звернутися до виконавчого комітету Вінницької міської ради із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва, до якої додаються документи, які підтверджують вартість будівництва об'єкта (згідно з даними оприлюднених рішень <https://www.vmr.gov.ua/>).
- (37) Відповідно до рішення Вінницької міської ради від 26.03.2021 № 290 «Про звіт щодо виконання бюджету Вінницької міської об'єднаної територіальної громади за 2020 рік» надходження коштів пайової участі у розвиток інфраструктури населених пунктів до спеціального фонду місцевого бюджету у 2020 році становили 22288,498 тис. грн.
- (38) Але у 2021 році, в умовах втрати чинності норм законодавства щодо зобов'язання замовників будівництва сплачувати до місцевого бюджету кошти для створення і розвитку інфраструктури населених пунктів, залучення суб'єктів господарювання до сплати коштів пайової участі на території Вінницької територіальної громади продовжилося.
- (39) Порядок залучення, розрахунку величини і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури, затверджений рішенням Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083, не був визнаний таким, що втратив чинність.
- (40) У 2021 році виконавчий комітет Вінницької міської ради приймає ряд рішень про затвердження із суб'єктами господарювання та фізичними особами договорів про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури Вінницької міської територіальної громади:

№ п/п	Номер та дата рішення	Суб'єкт господарювання/фізична особа	Об'єкт будівництва	Пайова участь, тис. грн.
1.	21.01.2021 № 92	Каріта Ігор Леонідович	Реконструкція магазину з влаштуванням прибудови по просп. Коцюбинського, 31 в м. Вінниця	15,680
2.	21.01.2021 № 91	ПрАТ «Ріелексперт» вул. Бузкова, буд. 2, м. Львів, 79035, код ЄДРПОУ – 01553327	Будівництво складського комплексу зберігання сировини для кондитерського виробництва на території Вінницько-Хутірської сільської ради по вул. Чехова, 43 в с. Вінницькі Хутори, Вінницького району Вінницької області	6037,933
3.	18.02.2021 № 421	Козак Максим Юрійович	Будівництво блокованого індивідуального гаража по вул. Гніванське шосе, б/н в м. Вінниця	4,301
4.	25.02.2021 № 468	Біленька Тетяна Олексіївна	Реконструкція квартири № 28 в багатоквартирному житловому будинку в косметологічний салон по вул. Л. Толстого, 17 в м. Вінниця	7,541
5.	25.02.2021 № 519	ПП «Олімп-Форум», площа Героїв Чорнобиля, буд. 1, м. Вінниця, код ЄДРПОУ – 38190286	Будівництво торговельного центру по просп. Коцюбинського, 2А в м. Вінниця	1298,282
6.	04.03.2021 № 585	ТОВ «Бізнес ЮА Груп», просп. Юності, буд. 18, м. Вінниця, код ЄДРПОУ – 43135934	Реконструкція будівель адміністративного корпусу та торгового центру під торгово-офісну будівлю з прибудовою паркінгу за адресою: просп. Юності, 18 в м. Вінниця	1081,821
7.	18.03.2021 № 704	Корзун Дмитро Юрійович	Будівництво торгово-офісної будівлі по вул. Немирівське шосе, 62А в м. Вінниці	587,333
8.	25.03.2021 № 769	Ільчук Юлія Борисівна	Будівництво адміністративно-офісної будівлі та мийки самообслуговування по вул. Келецька, 125 в м. Вінниці	161,711
9.	25.03.2021 № 768	ТОВ «Сайбор» вул. Чехова, буд. 39, м. Вінниця, код ЄДРПОУ – 39713931,	Будівництво закладу громадського харчування з комплексним благоустроєм прилеглої території по вул. Гліба Успенського, б/н в м. Вінниці	231,990
10.	25.03.2021 № 770	Ліснюк Ігор Павлович Тузенко Людмила Михайлівна	Будівництво двоповерхової офісно-складської будівлі по пров. Грибосдова, 17 в м. Вінниці	110,741
Усього				9537,333

- (41) Отже, у першому кварталі 2021 року замовники будівництва на території Вінницької територіальної громади внаслідок встановлення Вінницькою міською радою зобов'язань щодо сплати коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, які уже не передбачені чинним законодавством, мають сплатити біля 9,5 млн. грн.
- (42) Тобто, замовники будівництва у зв'язку з не втратою чинності Порядку залучення, розрахунку величини і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури, затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083, у 2021 році несуть додаткове фінансове навантаження на витрати, пов'язані з введенням об'єктів будівництва в експлуатацію.
- (43) Дія вищезазначеного порядку створює додатковий регуляторний бар'єр на ринках будівництва, який не передбачений чинним законодавством, оскільки призводить до суттєвих втрат фінансових ресурсів та обмеження ведення господарської діяльності.

#### **4. КВАЛІФІКАЦІЯ ПОРУШЕННЯ**

- (44) Відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання у зв'язку з економічною конкуренцією регулюються Законом України «Про захист економічної конкуренції» (стаття 2 Закону). Цей закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (45) Згідно з приписами частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (46) Відповідно до статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (47) Абзацом 9 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються встановлення не передбаченого законами України обмеження самостійності підприємств, у тому числі формування програм діяльності та розвитку, розпорядження прибутком.
- (48) Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (49) Отже, дії Вінницької міської ради, що мають наслідком залучення суб'єктів господарювання, які є замовниками будівництва, до сплати коштів для створення і розвитку інфраструктури населених пунктів в умовах відсутності такого зобов'язання, визначеного чинним законодавством, містять ознаки порушення, передбаченого абзацом 9 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статей 7, 12, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктів 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р (зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482), зі змінами, адміністративна колегія Відділення

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Вінницькій міській раді (21050, Вінницька обл., м. Вінниця, вул. Соборна, буд. 59, ідентифікаційний код юридичної особи – 25512617) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачені пунктом 3 статті 50 та абзацом 9 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», шляхом приведення рішення 48 сесії 7 скликання Вінницької міської ради від 27.12.2019 № 2083 в частині залучення замовників будівництва до сплати коштів пайової участі у розвитку інфраструктури Вінницької територіальної громади відповідно до вимог чинного законодавства України.

Про результати розгляду цих рекомендацій повідомити Відділення у 30-денний строк з дня їх отримання.

При цьому повідомляємо, що відповідно до:

- частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані;

- частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень рекомендацій органів Антимонопольного комітету України, у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова адміністративної колегії  
Голова Відділення

Олег ФЕДОРЧУК