



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

**РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

13 серпня 2021 року

м. Хмельницький

№72/26- рк/к

Про 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 аналізу рішень органів місцевого самоврядування Вінницької області, прийнятих протягом поточного періоду 2021 року, на предмет додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції,

**ВСТАНОВИЛА:**

**1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ**

- (1) Дослідження на предмет додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції органами місцевого самоврядування Вінницької області при організації земельних торгів з продажу права оренди на землю.
- (2) За результатами проведеного дослідження Відділенням виявлено обставини, які свідчать про наявність у діях Томашпільської селищної ради (ідентифікаційний код юридичної особи – 04326218) ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції, з огляду на наступне.

**2. ВІДПОВІДАЧ**

- (3) Томашпільська селищна рада Тульчинського району Вінницької області є повноважним представником Томашпільської територіальної громади, до якої входять населені пункти Томашпіль, Горишківське, Антонівка, Велика Русава, Вила, Гнатків, Русава, Горишківка, Жолоби, Комаргород, Комаргородське, Кислицьке, Липівка, Яришівка, Нетребівка, Олександрівка, Благодатне, Забіляни, Паланка, Вапнярки, Касянівка, Пеньківка, Пилипи-Борівські, Калинка, Ракова, Рожнятівка, Стіна, Яланець Тульчинського району Вінницької області (далі – Селищна рада). Ідентифікаційний код юридичної особи – 04326218.
- (4) Місцезнаходження юридичної особи: площа Тараса Шевченка, 1, смт. Томашпіль, Тульчинський район, Вінницька область, 24200.

- (5) Селищна рада є органом місцевого самоврядування, що представляє Томашпільську територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, законами та іншими нормативно-правовими актами.
- (6) Селищна рада уповноважена розглядати та вирішувати будь-які питання, віднесені законодавством до компетенції органів місцевого самоврядування, а також утворюваних ними органів.
- (7) Відповідно до статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини, зокрема органів місцевого самоврядування із суб'єктами господарювання, у зв'язку з економічною конкуренцією. Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (8) Таким чином, сфера застосування Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на відносини Селищної ради із суб'єктами господарювання.

### 3. ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (9) Засади здійснення діяльності у сфері земельних відносин регулюються Конституцією України, Земельним Кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами (частина перша статті 3 Земельного кодексу України). Зокрема, питання продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах визначається положеннями глави 21 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ).
- (10) Статтею 136 ЗКУ встановлено, що добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах здійснюється організатором земельних торгів, при цьому відповідно до абзацу 4 частини четвертої цієї статті обов'язок з визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів покладено саме на організатора торгів.
- (11) Частиною першою статті 134 ЗКУ встановлено, що земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, установлених частиною другою цієї статті.
- (12) Відповідно до статті 135 ЗКУ організатором земельних торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів. Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів. Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.
- (13) Частиною шостою статті 136 ЗКУ встановлено, що закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

- (14) Також, за умовами частини шостої статті 135 ЗКУ винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця. Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.
- (15) Метою Закону України «Про публічні закупівлі» є забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівель, створення конкурентного середовища у сфері публічних закупівель, запобігання проявам корупції у цій сфері, розвиток добросовісної конкуренції.
- (16) Нормативно - правовим актом, що впорядковував деякі питання відбору виконавців електронних земельних торгів у період з 01.10.2017 по 01.10.2019 р. була постанова Кабінету Міністрів України від 21.06.2017 № 688 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення», відповідно до якої купівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу прав на земельні ділянки (оренди, емфітевзису) на електронних земельних торгах та визначення виконавця електронних земельних торгів організатором здійснюються у порядку, визначеному законом. Організатор забезпечує визначення виконавця на конкурсній основі з дотриманням принципів відкритості, прозорості та добросовісної конкуренції.
- (17) Таким чином, підсумовуючи наведене, органи місцевого самоврядування при підготовці лотів до проведення земельних торгів (аукціонів) зобов'язані визначати виконавця земельних торгів на конкурентних засадах із застосуванням процедури конкурсного відбору.

#### 4. ОЦІНКА ДІЙ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

- (18) За результатом аналізу рішень органів місцевого самоврядування Вінницької області на предмет додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції, прийнятих протягом поточного періоду 2021 року, Відділенням виявлено рішення 7 позачергової сесії 8 скликання Томашпільської селищної ради від 28.04.2021 № 958 «Про розгляд клопотання ТОВ «МК проект +» про визнання виконавцем земельних торгів» (далі - Рішення).
- (19) Вищезазначеним Рішенням, Селищною радою, як організатором земельних торгів, визнано товариство з обмеженою відповідальністю «МК проект +» (вул. Чорновола, 50-А, приміщення 103, м. Вишневе, Києво-Святошинський р-н, Київська обл., 08133; код ЄДРПОУ -44383920) Виконавцем проведення земельних торгів на земельні ділянки, що знаходяться в адміністративних межах Томашпільської селищної ради Тульчинського району Вінницької області, права на які пропонується передати на конкурентних засадах на земельних торгах у формі аукціону. При цьому, конкурс з відбору виконавців земельних торгів Селищною радою не проводився.
- (20) На підставі Рішення, між Селищною радою та ТОВ «МК проект +» укладено договір про підготовку лотів до продажу права оренди на земельну ділянку на земельних торгах від 29.04.2021 № 6-ПВК.
- (21) Селищна рада повідомила, що «визнала ТОВ «МК проект +» виконавцем земельних торгів розглянувши його клопотання від 27.04.2021 № 2, у якому товариство приймає на себе зобов'язання без залучення бюджетних коштів своїми матеріально-технічними і трудовими ресурсами та за свої кошти здійснити підготовку лотів і проведення торгів з продажу права оренди земельних ділянок в порядку і на умовах, визначених законодавством України. Отже, за відсутності залучення бюджетних коштів, відсутня потреба у застосуванні процедури публічних закупівель».

- (22) Відповідно до частини п'ятої статті 136 ЗКУ витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.
- (23) Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2 000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.
- (24) Отже, той факт, що ТОВ «МК проект +» бере на себе зобов'язання без залучення бюджетних коштів своїми матеріально-технічними і трудовими ресурсами та за свої кошти здійснити підготовку лотів і проведення торгів з продажу права оренди земельних ділянок не може бути підставою для визнання його виконавцем з проведення земельних торгів без проведення конкурсних процедур.
- (25) Враховуючи мету проведення конкурсних процедур при здійсненні закупівлі товарів (послуг), оптимальна схема проведення процедури закупівель передбачає створення замовником таких умов проведення конкурсу, які б забезпечили найбільш широке коло учасників конкурсу та їх добросовісну конкуренцію.
- (26) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між учасниками, а стати переможцем конкурсу можна тільки за умови представлення найбільш економічно привабливої для замовника пропозиції.
- (27) Виконавцем земельних торгів може бути будь-який суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів, має у своєму складі ліцитатора (аукціоніста) із відповідним кваліфікаційним свідоцтвом з проведення земельних торгів та уклав з організатором торгів договір про їх проведення. Ліцензії на проведення земельних торгів видаються Держгеокадастром.
- (28) Відповідно до інформації, розміщеної на офіційному сайті Держгеокадастру (<https://land.gov.ua/>), станом на 08.07.2021 року у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників зареєстровано 5771 інженерів-землевпорядників, кожен з яких може отримати ліцензію на проведення земельних торгів.
- (29) Крім ТОВ «МК проект +» на зазначеному ринку в межах Вінницької області протягом 2020 року та поточного періоду 2021 року послуги виконавця земельних торгів надавали, й інші суб'єкти господарювання, зокрема, Державне підприємство «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» (код ЄДРПОУ - 00692127), Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІНЕКС» (код ЄДРПОУ – 35373895) та Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІАТЕРРА» (код ЄДРПОУ - 38717516).
- (30) Отже, ринок надання послуг з проведення земельних торгів є досить конкурентним, відкритим, а між суб'єктами господарювання – потенційними виконавцями земельних торгів, наявна конкуренція.
- (31) В разі обрання Селищною радою виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, суб'єкт господарювання завдяки своїм власним досягненням, перевагам над іншими суб'єктами господарювання, які полягали в наявності досвіду виконання аналогічних договорів, проведення робіт з підготовки лотів до проведення земельних торгів в найкоротший строк, мав би можливість укласти договір і отримати винагороду за виконання. При цьому замовники могли би отримати товар (послугу) за звичайною ринковою ціною, або навіть нижчою (оскільки для забезпечення перемоги учасник може пропонувати більш дешеві товари (послуги), ніж інші учасники).
- (32) Діюче законодавство не містить виключень, які б дозволяли організатору земельних торгів обирати виконавців земельних торгів не на конкурсних засадах, тобто без проведення процедури конкурсного відбору.
- (33) Отже, дії Селищної ради є такими, що не відповідають положенням земельного законодавства та законодавства про захист економічної конкуренції.

- (34) Визначення Селищною радою виконавця земельних торгів без проведення конкурсу може призвести до недопущення конкуренції на ринку надавачів таких послуг на території Томашпільської селищної ради.
- (35) На сьогодні у законодавстві відсутній механізм, який забезпечував би порядок конкурентного відбору виконавців земельних торгів у формі аукціону на прозорих недискримінаційних умовах, у випадку, якщо не застосовуються умови Закону України «Про публічні закупівлі» та при проведенні земельних торгів у формі аукціону.
- (36) В свою чергу частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції», встановлено, що органи влади, органи місцевого самоврядування (яким є Селищна рада) зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (37) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є, зокрема антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.
- (38) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями, зокрема органів місцевого самоврядування, є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність, зокрема органів влади, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (39) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органами місцевого самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність встановлену законом.
- (40) Таким чином, дії Селищної ради, які полягають у визначенні виконавця земельних торгів не на конкурентних засадах (без проведення конкурсного відбору) всупереч вимогам земельного законодавства та законодавства про захист економічної конкуренції, мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції.

Враховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статей 7, 12<sup>1</sup>, 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 Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, -

#### **РЕКОМЕНДУЄ:**

Томашпільській селищній раді (площа Тараса Шевченка, 1, смт. Томашпіль, Тульчинський район, Вінницька область, 24200; код юридичної особи - 04326218) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції, шляхом визначення на конкурсних засадах виконавців земельних торгів з відчуження прав на земельні ділянки, що знаходяться в адміністративних межах Томашпільської селищної ради Тульчинського району Вінницької області, а також усунути причини виникнення цього порушення та умов, що йому сприяють.

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.

Частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що за умови виконання положень рекомендацій 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.

Про результати розгляду цих рекомендацій та здійснені заходи необхідно повідомити Відділення у **20 денний строк** з дня їх одержання.

**Голова адміністративної колегії,  
голова Відділення**

**Олег ФЕДОРЧУК**