



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**  
**ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**  
**РЕКОМЕНДАЦІЇ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

26 січня 2023 р.

м. Львів

№ 63/2-рк/к

**Добросинсько-Магерівська сільська рада**

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

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – адміністративна колегія Відділення), за результатами проведеного аналізу рішень органів місцевого самоврядування Львівської області, на предмет дотримання вимог законодавства про захист економічної,

**ВСТАНОВИЛА:**

Під час проведення аналізу рішень органів місцевого самоврядування Львівської області, на предмет дотримання вимог законодавства про захист економічної конкуренції, Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення), в межах наданих законодавством повноважень, визначених статтею 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», надіслало запит від 05.08.2022 № 63-02/1369 про надання інформації Добросинсько-Магерівській сільській раді Львівського району Львівської області) (далі – Добросинсько-Магерівська сільська рада) щодо укладених договорів оренди земельних ділянок комунальної власності, відповідь на яку отримано листом від 18.08.2022 №1188 (вхідний від 07.09.2022 №63-01/974).

- (1) Добросинсько-Магерівська сільська рада ( [REDACTED] ).
- (2) Відповідно до інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Добросинсько-Магерівська сільська рада є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування.
- (3) Основним видом діяльності Добросинсько-Магерівської сільської ради є « [REDACTED] ».

- (4) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 718-р село Добросин є адміністративним центром Добросинсько-Магерівської територіальної громади, до складу якої також входить ще вісім територіальних громад, а саме: Магерівська, Замківська, Кам'яногірська, Підліссянська, Погариська, Бишківська, Кунинська, Лавриківська.
- (5) Згідно з підпунктом 9 пункту 6<sup>1</sup> розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» юридична особа - сільська, селищна, міська рада, розміщена в адміністративному центрі сформованої територіальної громади, є правонаступником прав та обов'язків усіх юридичних осіб - сільських, селищних, міських рад, обраних розформованими територіальними громадами, з дня набуття повноважень новообраною радою.
- (6) Отже, у розумінні статті 5, статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Добросинсько-Магерівська сільська рада є органом місцевого самоврядування.
- (7) Згідно з статтею 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 Добросинсько-Магерівської сільської ради із суб'єктами господарювання, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території Добросинсько-Магерівської сільської ради Львівської області
- (9) Повноваження органів місцевого самоврядування визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон).
- (10) Згідно з статтею 2 Закону 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.
- (11) Статтею 10 Закону встановлено, що 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, цим та іншими законами.
- (12) Відповідно до Закону, Добросинсько-Магерівська сільська рада в межах своєї компетенції самостійно вирішує питання місцевого значення, виходячи з інтересів громадян, які проживають на її території, забезпечує дотримання законності та правопорядку.
- (13) Виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад, згідно із статтею 11 Закону є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи, які підконтрольні і підзвітні відповідним радам.
- (14) В територіальних межах Добросинсько-Магерівської територіальної громади повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Добросинсько-Магерівською сільською радою та її виконавчим комітетом.

- (15) Відповідно до статті 73 Закону акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в 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.
- (16) Частиною третьою статті 24 Закону передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.
- (17) Відповідно до частини другої статті 25 Господарського кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що 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.
- (18) Пунктом 34 частини першої статті 26 Закону передбачено, що вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин відноситься до виключної компетенції сільських, селищних і міських рад, які вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.
- (19) 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, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, шляхом укладення договору.
- (20) Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі», орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.
- (21) Статтею 93 Земельного кодексу України визначено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.
- (22) Згідно з статтею 13 Закону України «Про оренду землі» 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.
- (23) У відповідності до вимог статті 14 Закону України «Про оренду землі» Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року № 220 (далі - Типовий договір оренди землі).
- (24) Пунктом 10 Типового договору оренди землі передбачено, що обчислення розміру

орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

- (25) Відповідно до пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

не може бути меншою за розмір земельного податку (підпункт 288.5.1. пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України):

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування  
- не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь  
- не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (підпункт 288.5.2. пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України).

- (26) Таким чином, вимогами земельного та податкового законодавства передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди землі повинно здійснюватися з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

- (27) При аналізі інформації, наданої Добросинсько-Магерівською сільською радою, щодо укладених договорів оренди земельних ділянок комунальної власності встановлено, що за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням, застосовані різні відсоткові ставки орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки (приклади наведено у таблиці 1):

Таблиця 1

№ п/п	Орендар	Ідентифікаційний код	Розмір орендної плати %	Площа земельної ділянки, кв. м.	Цільове призначення
1	ТОВ "МХП ПК Юкрейн Груп"	██████████	6%	██████████	КВЦПЗ 01.13  Для іншого сільськогосподарського призначення
2	██████████	██████████	3%	██████████	КВЦПЗ 01.13  Для іншого сільськогосподарського призначення
3	ТОВ "ГЕС"	166781	8%	██████████	КВЦПЗ 14.01

					Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
4		257639%	4%		КВЦПЗ 14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій

(28) Згідно з наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 №489, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 19.12.2016р. за №1647/29777, нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою, яка враховує коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо) та коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

(29) Внаслідок застосування Добросинсько-Магерівською сільською радою різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки за земельні ділянки однакового цільового призначення деякі суб'єкти господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати за її оренду.

(30) Так, наприклад:

згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом господарської діяльності:

- ТОВ "ГЕС" ТОВ "ВОЛОД ЕНЕРДЖІ" є виробництво електроенергії. Проте для ТОВ "ГЕС" встановлена ставка 8% від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а для ТОВ "ВОЛОД ЕНЕРДЖІ" 4%, хоча вони орендують земельні ділянки одного цільового призначення.

- ТОВ "МХП-ЛК Юкрейн Груп", є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Проте для ТОВ "МХП-ЛК Юкрейн Груп" встановлена ставка 6% від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, для Адвокатське 4% хоча вони орендують земельні ділянки одного цільового призначення.

(31) На Запит (від 13.09.2022 №63-02/1772), Добросинсько-Магерівська сільська рада листом від (від 15.09.2022 №1383, вхідний від 19.09.2022 №63-01/1055) повідомила про те, що питання про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної

власності Добросинсько-Магерівською сільською радою на сесії не розглядалось та відповідне рішення не було прийняте.

- (32) Отже, з аналізу наданої інформації Добросинсько-Магерівською сільською радою, стає очевидним, що відсутність єдиного підходу визначення ставок орендної плати або їх фіксованого виразу відповідно до виду цільового призначення земель дає можливість міській раді суб'єктивно визначати розмір ставки орендної плати для кожного суб'єкта господарювання окремо, шляхом ухвалення індивідуальних рішень по кожному землекористувачу (орендарю), а такі дії суперечать нормам конкурентного законодавства, шляхом створення суб'єктам господарювання нерівних умов діяльності порівняно з конкурентами, що діють на одному ринку
- (33) В свою чергу, у випадку наявності затвердженого локального нормативно-правового акту про порядок надання в оренду земельних ділянок, положення якого б зобов'язувало орган місцевого самоврядування застосовувати однакові ставки орендної плати, унеможливило б Добросинсько-Магерівську сільську раду вчиняти дії, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (34) Застосування різних ставок орендної плати для суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки однакового цільового призначення безпосередньо не впливає на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте воно змінює власні досягнення суб'єктів господарювання як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.
- (35) Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (36) Згідно із статтею 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.
- (37) Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (38) Згідно частини першої статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції", прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які 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, визнаються антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, вчинення яких відповідно до частини третьої цієї статті забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (39) Тобто, необхідною та достатньою умовою визнання дій зазначених вище органів

антиконкурентними є наявність або можливість настання наслідків у вигляді недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції шляхом вчинення антиконкурентних дій органами влади, органами місцевого самоврядування.

- (40) Визначення поняття економічної конкуренції передбачене статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме економічна конкуренція (конкуренція) - змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (41) Виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог чинного законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися саме завдяки власним досягненням, без впливу зовнішніх чинників, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції.
- (42) Недотримання зазначених принципів призводить до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до незабезпечення органами місцевого самоврядування заходів, які сприяють розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (43) Вищенаведене може призвести до погіршення умов господарювання для окремих суб'єктів господарювання та, як наслідок, до нерівності ринкових позицій. Умови для розвитку одних суб'єктів господарювання можуть стати гіршими, ніж для інших учасників на одному і тому ж ринку.
- (44) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції" порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.
- (45) Згідно з абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (46) Отже дії Добросинсько-Магерівської сільської ради, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання різних відсоткових ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з однаковим цільовим призначенням містять ознаки порушення, передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи викладене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», керуючись статтями 7, 12<sup>1</sup>, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 року №32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 року за №291/5482 зі змінами та доповненнями, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### РЕКОМЕНДУЄ:

Добросинсько-Магерівській сільській раді ( [REDACTED] ) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом застосування для суб'єктів господарювання єдиного підходу при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.

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 третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що 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.

Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити Відділення у трьохмісячний строк з дня одержання рекомендацій.

Голова Колегії,  
голова Відділення

Андрій КАШНІКОВИЧ