



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від 05.12.2023 р.

м. Одеса

№65/37-рк/к

Новоодеська міська рада

Про припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та усунення причин виникнення цього порушення і умов, що йому сприяють

**1. Предмет рекомендацій**

- (1) Про припинення дій Новоодеської міської ради, що містять 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, а саме дії, які можуть призвести до обмеження конкуренції.
- (2) Дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, полягають у визначенні при здійсненні в 2021, 2022 роках та травні 2023 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель не на конкурентних засадах.

**2. Орган місцевого самоврядування, якому надаються рекомендації**

- (3) Новоодеська міська рада (ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація з обмеженим доступом»*; місцезнаходження юридичної особи за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: *«Інформація з обмеженим доступом»*) із організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування.
- (4) Відповідно до положень статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» міська рада входить до системи місцевого самоврядування та є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (5) Частиною першою статті 16 цього Закону передбачено, що органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.

**3. Нормативно – правове регулювання**

- (6) Систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування визначає Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (7) Згідно з частиною другою 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 передбачають спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (8) Міська рада здійснює свої повноваження відповідно до положень статті 140 Конституції України, частиною третьою якої регламентовано, що місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.
- (12) Відповідно до статті 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.
- (13) Статтею 2 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) передбачено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).
- (14) Згідно з частиною першою статті 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- (15) Відповідно до пунктів а) та б) частини першої статті 12 ЗК України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин належить розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу.
- (16) Згідно зі статтею 83 ЗК України землі, які належать на праві власності територіальним громадам міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають:
  - а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
  - б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування;
  - в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.
- (17) Абзацом першим частини першої статті 116 ЗК України визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Кодексом, або за результатами аукціону.
- (18) Відповідно до частини другої статті 116 ЗК України набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
- (19) Повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначені статтею 122 ЗК України, частиною першою якої передбачено, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

- (20) Виходячи з положень частини першої статті 127 ЗК України, органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або передають їх у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом.
- (21) Відповідно до пункту 6<sup>1</sup> розділу Х «Перехідні положення» ЗК України громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності, а також юридичні особи, яким на момент набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до статті 92 цього Кодексу не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, орендарі земельних ділянок, які набули право оренди земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів. Купівля земельних ділянок відповідно до цього пункту здійснюється за ціною, що дорівнює: нормативній грошовій оцінці земельної ділянки - для земель сільськогосподарського призначення; експертній грошовій оцінці земельної ділянки - для земель несільськогосподарського призначення.
- (22) Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам регламентовано статтею 128 ЗК України.
- (23) Відповідно до частини першої статті 128 ЗК України продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.
- (24) Згідно з частиною другою статті 128 ЗК України громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. До заяви (клопотання) додаються:
- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
  - б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.
  - г) копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України - для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави.
- (25) Відповідно до частини третьої статті 128 ЗК України орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею

понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажі із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

- (26) Частиною четвертою статті 201 ЗК України визначено, що експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
- (27) Згідно з частиною восьмою статті 128 ЗК України ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.
- (28) Відповідно до частини дев'ятої статті 128 ЗК України розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.
- (29) Постановою Кабінету міністрів України від 22.04.2009 № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» затверджено Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності (далі – Порядок).
- (30) Згідно з пунктом 1 Порядку цей Порядок визначає механізм здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок державної та комунальної власності.
- (31) Відповідно до абзацу першого пункту 7 Порядку покупці, заінтересовані у придбанні земельних ділянок державної та комунальної власності, укладають договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з органом, що здійснює продаж земельних ділянок (далі - уповноважений орган), та сплачують авансовий внесок.
- (32) Згідно з пунктом 9 Порядку авансові внески використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.
- (33) Пунктом 10 Порядку визначено, що закупівля послуг з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється відповідно до законодавства з питань закупівлі товарів, робіт і послуг за державні кошти.
- (34) Відповідно до пункту 11 Порядку уповноважений орган визначає на конкурентних засадах юридичну або фізичну особу, яка є суб'єктом оціночної діяльності в розумінні статті 6 Закону України «Про оцінку земель». Вартість проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може бути більшою ніж авансовий внесок покупця такої ділянки.
- (35) Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні, регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель визначено Законом України «Про оцінку земель».
- (36) Одним із принципів проведення оцінки земель, визначених статтею 4 цього Закону, є рівність перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

- (37) Відповідно до абзацу сьомого статті 1 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.
- (38) Згідно з частиною шостою статті 5 цього Закону експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.
- (39) Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.
- (40) Відповідно до статті 6 Закону України «Про оцінку земель» суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, зокрема, є:
- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
  - юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
  - фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок).
- (41) Згідно з частиною першою статті 7 Закону України «Про оцінку земель» оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог цього Закону та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
- (42) Частиною другою статті 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок, зокрема, відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті.
- (43) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про оцінку земель» підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.
- (44) Відповідно до частини третьої статті 19 цього Закону експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та норм і правил.
- (45) Виходячи з положень частини першої статті 25 Закону України «Про оцінку земель» державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.
- (46) Статтею 6 Господарського кодексу України (далі – ГК України) визначені загальні принципи господарювання в Україні, серед яких: забезпечення економічної багатоманітності та рівний

захист державою усіх суб'єктів господарювання; обмеження державного регулювання економічних процесів у зв'язку з необхідністю забезпечення добросовісної конкуренції.

- (47) Відповідно до частини першої статті 25 ГК України держава підтримує конкуренцію як змагання між суб'єктами господарювання, що забезпечує завдяки їх власним досягненням здобуття ними певних економічних переваг, внаслідок чого споживачі та суб'єкти господарювання отримують можливість вибору необхідного товару і при цьому окремі суб'єкти господарювання не визначають умов реалізації товару на ринку.
- (48) Згідно з частиною другою статті 25 ГК 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. У разі порушення цієї вимоги органи державної влади, до повноважень яких належить контроль та нагляд за додержанням антимонопольно-конкурентного законодавства, а також суб'єкти господарювання можуть оспорювати такі акти в установленому законом порядку.
- (49) Відповідно до частини третьої статті 25 ГК України уповноважені органи державної влади і органи місцевого самоврядування повинні здійснювати аналіз стану ринку і рівня конкуренції на ньому і вживати передбачених законом заходів щодо упорядкування конкуренції суб'єктів господарювання.
- (50) Частиною першою статті 40 ГК України передбачено, що державний контроль за дотриманням антимонопольно-конкурентного законодавства, захист інтересів підприємців та споживачів від його порушень здійснюються Антимонопольним комітетом України відповідно до його повноважень, визначених законом.
- (51) Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція - це змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі мають можливість вибирати між кількома продавцями.
- (52) Відповідно до статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання; суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією регулюються Законом України «Про захист економічної конкуренції». Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (53) Частиною першою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки, фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, консультативної та іншої підтримки суб'єктів господарювання, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється органами державної влади, органами місцевого самоврядування та органами адміністративно-господарського управління та контролю.
- (54) Відповідно до частини другої статті 4 цього Закону 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.
- (55) Отже, узагальнений аналіз наведених вище законодавчих норм дає підстави для таких висновків.

- (56) Реалізація органами місцевого самоврядування покладених на них повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, в тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (57) Замовником виготовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності з метою її викупу громадянами та юридичними особами (як власниками нерухомого майна, яке на них розташовується, так і особами, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою) може бути виключно орган місцевого самоврядування.
- (58) Виконавцями послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути виключно суб'єкти господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні».
- (59) У разі виникнення бажання у власника нерухомого майна викупити земельну ділянку комунальної власності із розстроченням платежу відповідно до частини дев'ятої статті 128 ЗК України та на підставі Порядку, обов'язковість визначення на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чітко встановлена законодавством (зокрема, Порядком).
- (60) На етапі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з метою її викупу орган місцевого самоврядування не може передбачити чи надалі виникне бажання у власника нерухомого майна скористатись правом викупу земельної ділянки з розстроченням платежу.
- (61) Виконання органами влади та органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення конкурентного середовища для здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання завдяки власним досягненням, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою економічної конкуренції.
- (62) Недотримання органами влади та органами місцевого самоврядування зазначених принципів призводить до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до нездійснення ними заходів щодо сприяння розвитку конкуренції, що є одним із заходів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (63) Таким чином, органи місцевого самоврядування, виступаючи замовниками послуг з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, повинні здійснювати відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель з дотриманням принципів державного регулювання у сфері оцінки земель (зокрема, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель), вимог та приписів конкурентного законодавства щодо обов'язку органу місцевого самоврядування сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

#### **4. Дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції**

- (64) Південним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) при здійсненні державного контролю за дотриманням органами місцевого самоврядування Миколаївської області законодавства про захист економічної конкуренції у сфері земельних відносин, на адресу Новоодеської міської ради надіслано вимогу від 27.09.2023

№ 65-02/2088 про надання інформації, на яку листом від 09.10.2023 № 2179/06-20 (вх. від 11.10.2023 № 65-01/1885) надано інформацію. Аналізом наданої інформації встановлено таке.

- (65) Новоодеська міська рада зазначила, що нею не приймалось рішення, яким затверджено порядок (процедуру) конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, які підлягають продажу, а тому і не проводилися конкурси по відбору суб'єктів оціночної діяльності. З метою удосконалення порядку залучення органами місцевого самоврядування суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання міська рада має намір розробити та затвердити Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності.
- (66) У період 2021-2023 років (станом на день надання відповіді на вимогу 09.10.2023) Новоодеською міською радою, відповідно до статті 128 ЗК України, здійснено продаж земельних ділянок, інформація щодо яких наведена у табличній формі.

Таблиця 1

Суб'єкт оціночної діяльності (назва, адреса, код ЄДРПОУ/ РНОКПП), що проводив експертну грошову оцінку; реквізити (дата, номер) договору	Реквізити (дата, номер) рішення міської ради про продаж земельної ділянки	Кадастровий номер земельної ділянки	Покупець (П.І.Б., РНОКПП фізичної особи, фізичної особи-підприємця; назва, адреса, код ЄДРПОУ юридичної особи)	Реквізити (дата, номер) договору купівлі-продажу
ТОВ «Югземсервіс» (код ЄДРПОУ «Інформація з обмеженим доступом»); вул. Адміральська, 32/6, м. Миколаїв, 54001; договір від 08.11.2021 № 081/1121	від 26.11.2021 № 31	4824810100:02:015:0019	Ніколюк Віктор Миколайович, «Інформація з обмеженим доступом»	від 13.12.2021 № 2327
ФОП Жданова О. В. (РНОКПП «Інформація з обмеженим доступом»); вул. Бузька, 34, м. Миколаїв; договір від 20.04.2021 б/н	від 27.05.2021 № 23	4824810100:05:010:0009	Дзех Микола Миколайович, «Інформація з обмеженим доступом»	від 17.08.2021 № 1217
ТОВ «Югземсервіс» (код ЄДРПОУ «Інформація з обмеженим доступом»); вул. Адміральська, 32/6, м. Миколаїв, 54001; договір від 22.10.2021 № 221/1021	від 29.10.2021 № 49	4824810000: 15:000:0068	ТОВ «НІК-АГРО ЮГ» «Інформація з обмеженим доступом», м. Нова Одеса, вул. Пушкіна, 21	від 13.12.2022 № 970
ТОВ «Югземсервіс» (код ЄДРПОУ «Інформація з обмеженим доступом»)	від 18.02.2022 № 23	4824810000:06:000:0074	ТОВ «ГУРТ ГРУП», «Інформація з обмеженим доступом»	від 21.08.2023 № 2064

доступом»); вул. Адміральська, 32/6, м. Миколаїв, 54001; договір від 21.12.2021 №211/1221			доступом», м. Миколаїв, вул. Артема, 30-А	
ТОВ «Югземсервіс» (код ЄДРПОУ «Інформація з обмеженим доступом»); вул. Адміральська, 32/6, м. Миколаїв, 54001; договір від 21.03.2023 №211/0323	від 05.05.2023 № 4	4824810100:02:017:0028	Ошита Ярослав Леонідович, «Інформація з обмеженим доступом»	від 09.06.2023 № 1223

- (67) Листом від 03.11.2023 № 2421/06-20 (вх. від 01.11.2023 № 65-01/2060) Новоодеська міська рада надала копії договорів на виконання послуг по незалежній експертній оцінці наведених у таблиці 1 земельних ділянок.
- (68) У відповідь на питання Відділення яким чином та за якими критеріями (показниками, чинниками) Новоодеською міською радою визначено відповідного суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель, який проводив експертну грошову оцінку кожної земельної ділянки, враховуючи, що міською радою конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності не проводився, Новоодеська міська рада зазначила, що керувалась, зокрема, наявністю установчих документів, ліцензії на виконання землеоціночних робіт, практичного досвіду виконання послуг з оцінки.
- (69) Таким чином, наведені вище обставини засвідчують, що при замовленні в 2021, 2022 роках та травні 2023 року послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, та були продані, Новоодеською міською радою не проводився конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення такої оцінки.
- (70) Згідно з відомостями Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, розміщеного на офіційному вебсайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру <https://land.gov.ua/>, в Миколаївській області діє 38 фізичних осіб, що мають діюче кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (71) Крім цього, надавачами послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть виступати й суб'єкти господарювання, що діють в інших регіонах України (зокрема, Одеська область – 80 осіб, Херсонська область - 17 осіб).
- (72) Отже, ринок надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок є конкурентним, відкритим та налічує значну кількість його учасників, а отже між суб'єктами господарювання наявна конкуренція.
- (73) Невизначення на конкурентних засадах суб'єкта господарювання для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки може обмежувати право певних осіб, які мали (мають, могли мати) бажання, можливість та намір взяти участь у такому конкурсі, змагатися за право здійснення відповідної господарської діяльності на ринку надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Обмеженість доступу до інформації щодо необхідності проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, за певних умов може бути бар'єром входження на ринок суб'єктів господарювання.

- (74) Під обмеженням конкуренції розуміється поведінка органу місцевого самоврядування, яка обмежує чи взагалі не дає можливості учасникам ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (75) Внаслідок змін у стані конкуренції створюються менш або більш сприятливі умови конкуренції для окремих суб'єктів господарювання, в той час як для інших суб'єктів господарювання ці умови залишаються незмінними.
- (76) Тобто, внаслідок застосування Новоодеською міською радою антиконкурентних умов може обмежуватися дія конкурентних механізмів на ринку послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок, суб'єкти яких здійснюють відповідну господарську діяльність, та створюються негативні умови для конкуренції.
- (77) До негативних наслідків закупівлі Новоодеською міською радою послуг з експертної грошової оцінки без застосування конкурентних умов відбору надавачів таких послуг можна віднести, зокрема, відсутність змагання між конкурентами за укладання з Новоодеською міською радою договору про надання послуг з проведення експертної оцінки земельної ділянки (та, відповідно, можливості об'єктивно впливати на результат); неможливість здійснення моніторингу будь-яких пов'язаних питань; відсутність механізму оскарження результатів без застосування конкурентних умов відбору надавачів таких послуг.

## **5. Висновки адміністративної колегії**

- (78) Конкурс по своїй суті – це конкурентний спосіб надання суб'єкту господарювання-учаснику ринку права на надання певних послуг (виконання робіт). Основною метою проведення конкурсів є розвиток конкуренції та вибір на конкурсних засадах виконавців відповідних послуг (виконання робіт).
- (79) Конкурсна процедура покликана забезпечити відкритість та прозорість порядку обрання суб'єкта господарювання і має забезпечити змагальність учасників ринку, внаслідок чого обирається найкраща пропозиція на ринку. Ці завдання відповідають принципам ефективної конкуренції на основі показників діяльності та власних досягнень суб'єктів господарювання.
- (80) Ураховуючи мету проведення конкурсних процедур, оптимальною схемою проведення конкурсу є створення таких умов його проведення, які б забезпечили найбільш широке коло його учасників та їх добросовісну конкуренцію.
- (81) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між його учасниками, завдяки якій стати переможцем конкурсу можливо лише за умови представлення найбільш економічно привабливої пропозиції.
- (82) Отже, наведені вище окремо визначені суб'єкти господарювання здобули переваги над іншими не завдяки власним досягненням, що є основною ознакою економічної конкуренції, а внаслідок дії зовнішніх факторів, одним із яких є вплив органу місцевого самоврядування (Новоодеської міської ради), а саме визначення виконавця робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не на конкурентних засадах, що, в свою чергу, могло мати негативний вплив на конкуренцію, оскільки суб'єкти господарювання, які надають аналогічні послуги, могли бути обмежені в можливості вступити на цей ринок.
- (83) Відтак, дії Новоодеської міської ради, які полягають у визначенні при здійсненні в 2021, 2022 роках та травні 2023 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель не на конкурентних засадах, не відповідають вимогам частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (84) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями 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 органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

- (85) Згідно з частиною третьою статті 15 цього Закону вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (86) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (87) При цьому, встановлення органами Антимонопольного комітету України факту завдання шкоди конкуренції такими антиконкурентними діями (бездіяльністю) не є необхідним.
- (88) Достатнім є високий ступінь імовірності настання антиконкурентних наслідків за результатами конкретних управлінських рішень, дій (бездіяльності) органів місцевого самоврядування.
- (89) Таким чином, дії Новоодеської міської ради, які полягають у визначенні при здійсненні в 2021, 2022 роках та травні 2023 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель не на конкурентних засадах, містять 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 обмеження конкуренції.
- (90) Відповідно до частини першої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України мають право надавати рекомендації органам влади, органам місцевого самоврядування, органам адміністративно-господарського управління та контролю, суб'єктам господарювання, об'єднанням стосовно припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють, а у разі, якщо порушення припинено, – щодо вжиття заходів для усунення наслідків цих порушень.

Ураховуючи наведене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цього порушення і умов, що йому сприяють, керуючись пунктом 10 частини першої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», частиною першою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпунктом 13 пункту 3 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, зі змінами та доповненнями, адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **РЕКОМЕНДУЄ:**

Новоодеській міській раді (ідентифікаційний код юридичної особи *«Інформація з обмеженим доступом»*) припинити дії, які містять 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 обмеження конкуренції, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом забезпечення, при

здійсненні продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, визначення на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок.

Про виконання рекомендацій повідомити Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України в **3-х місячний строк** з дня отримання цих рекомендацій.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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, а розпочате провадження закривається.

Голова Колегії

Андрій БОРИСЕНКО