



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від 07.03.2024р.

м. Одеса

№65/27-рп/к

Справа № 23-10/2024

Про початок розгляду справи про порушення
законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання відділу досліджень і розслідувань в Миколаївській області від 07.03.2024 №65-03/45п та відповідні матеріали,

ВСТАНОВИЛА:

1. Предмет справи

- (1) Дії Арбузинської селищної ради (ідентифікаційний код юридичної особи «*Інформація з обмеженим доступом*»), які полягають у визначенні при здійсненні в 2021 році продажу земельних ділянок комунальної власності для проведення їх експертної грошової оцінки 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 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

2. Відповідач

- (2) Відповідачем у справі є Арбузинська селищна 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 (<https://usr.minjust.gov.ua>): «*Інформація з обмеженим доступом*») із організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування.
- (3) Відповідно до положень статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» селищна рада входить до системи місцевого самоврядування та є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду і здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (4) 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

- (5) 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».

- (6) 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 представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (7) Селищна 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.
- (8) 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.
- (9) 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).
- (10) Згідно з частиною першою статті 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- (11) Відповідно до пунктів а) та б) частини першої статті 12 ЗК України (у редакції, чинній в період існування обставин, що досліджуються (березень 2021 року) до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин належить розпорядження землями територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу.
- (12) Згідно зі статтею 83 ЗК України (у редакції, чинній в період існування обставин, що досліджуються (березень 2021 року) землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, 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.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) Виходячи з положень частини першої статті 127 ЗК України (у редакції, чинній в період існування обставин, що досліджуються (березень 2021 року), 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 прав на них (оренду, суперфіцій,

емфітевзис) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом.

- (17) Згідно з частиною другою статті 127 ЗК України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.
- (18) Частиною першою статті 134 ЗК України встановлено, зокрема, що земельні ділянки комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.
- (19) Згідно з частиною першою статті 135 цього Кодексу (у редакції, чинній в період існування обставин, що досліджуються (березень 2021 року) земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.
- (20) Згідно з абзацом першим частини третьої цієї статті ЗК України організатором земельних торгів є, зокрема орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки, який уклав з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.
- (21) Частиною четвертою вказаної статті визначено, що проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:
- а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
 - б) стартова ціна лота;
 - в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
 - г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.
- (22) Відповідно до частини четвертої статті 136 ЗК України (у редакції, чинній в період існування обставин, що досліджуються (березень 2021 року) підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:
- а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості));
 - б) державну реєстрацію земельної ділянки;
 - в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
 - г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
 - г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
 - д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
 - е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
 - є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість

відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

- (23) Частиною шостою статті 136 ЗК України визначено, 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, суборенди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.
- (24) Необхідно зазначити, що Закон України «Про здійснення державних закупівель» втратив чинність на підставі Закону України «Про публічні закупівлі» від 25.12.2015 № 922-VIII.
- (25) Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про публічні закупівлі» та деяких інших законодавчих актів України щодо вдосконалення публічних закупівель» від 19.09.2019 № 114-IX (далі – Закон № 114-IX) внесено зміни до Закону України «Про публічні закупівлі» від 25.12.2015 № 922-VIII та викладено його в новій редакції.
- (26) Відповідно до пункту 1 розділу X «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 114-IX цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування (20.10.2019), та вводиться в дію через шість місяців з дня його опублікування, крім розділу VI, який вводиться в дію через 12 місяців з дня його опублікування.
- (27) Закон України «Про публічні закупівлі» визначає правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави, територіальних громад та об'єднаних територіальних громад. Метою цього Закону є забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівель, створення конкурентного середовища у сфері публічних закупівель, запобігання проявам корупції у цій сфері, розвиток добросовісної конкуренції.
- (28) Відповідно до абзацу першого частини третьої статті 3 Закону України «Про публічні закупівлі» у разі здійснення закупівель товарів, робіт і послуг, вартість яких не перевищує 50 тисяч гривень, замовник повинен дотримуватися принципів здійснення публічних закупівель та може використовувати електронну систему закупівель, у тому числі електронні каталоги для закупівлі товарів. У разі здійснення таких закупівель без використання електронної системи закупівель замовник обов'язково оприлюднює в електронній системі закупівель відповідно до статті 10 цього Закону звіт про договір про закупівлю, укладений без використання електронної системи закупівель.
- (29) Відповідно до частини першої статті 5 Закону України «Про публічні закупівлі» закупівлі здійснюються за такими принципами, зокрема: добросовісна конкуренція серед учасників; відкритість та прозорість на всіх стадіях закупівель; недискримінація учасників та рівне ставлення до них; об'єктивне та неупереджене визначення переможця процедури закупівлі/спрощеної закупівлі.
- (30) 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».
- (31) Одним із принципів проведення оцінки земель, визначених статтею 4 цього Закону, є рівність перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
- (32) 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.
- (33) 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).

- (34) 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».
- (35) Частиною другою статті 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено випадки обов'язкового проведення грошової оцінки земельних ділянок, зокрема, експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті.
- (36) 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.
- (37) 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.
- (38) 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.
- (39) 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 соціальної спрямованості економіки, добросовісної конкуренції у підприємництві, екологічного захисту населення, захисту прав споживачів та безпеки суспільства і держави.
- (40) 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.
- (41) 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.
- (42) 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.

- (43) 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.
- (44) Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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 вибрати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (45) 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 цим Законом. Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (46) 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.
- (47) 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.
- (48) 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.
- (49) 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.
- (50) Отже, узагальнений аналіз наведених вище законодавчих норм дає підстави для таких висновків.

Реалізація органами місцевого самоврядування покладених на них повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, в тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».

- (51) Орган місцевого самоврядування, як організатор земельних торгів у формі аукціону з продажу земельних ділянок комунальної власності, визначає перелік земельних ділянок, які виставляються на земельні торги окремими лотами, вживає організаційних заходів, спрямованих на підготовку лотів до проведення земельних торгів, зокрема, забезпечує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, які виставляються на земельні торги.

- (52) Замовником проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності з метою її викупу громадянами та юридичними особами може бути виключно орган місцевого самоврядування.
- (53) 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».
- (54) Орган місцевого самоврядування, виступаючи замовником послуг з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, повинен 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, а також в порядку, визначеному законодавством про здійснення публічних (державних) закупівель, тобто на конкурентних засадах із застосуванням процедури конкурсного відбору.
- (55) Діюче законодавство не містить виключень, які б дозволяли організатору земельних торгів обирати виконавців робіт із оцінки земель не на конкурентних засадах, тобто без проведення процедури конкурсного відбору.

4. Обставини, що свідчать про наявність ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

- (56) 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 Арбузинської селищної ради надіслано вимогу від 03.01.2024 № 65-02/2 про надання інформації, на яку листом від 19.01.2024 № 84/03/24 (вх. № 65-01/284 від 05.02.2024) надано інформацію. Аналізом отриманої інформації встановлено таке.
- (57) У період 2021-2023 років Арбузинською селищною радою здійснено продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення комунальної власності (далі - ЗД) на земельних торгах у формі аукціону окремими лотами (інформація наведена в Таблиці 1) відповідно до рішення Арбузинської селищної ради від 12.03.2021 № 216 «Про визначення переліку земельних ділянок для продажу прав на них на земельних торгах».

Таблиця 1

Реквізити (дата, номер) рішення селищної ради про продаж ЗД	Кадастровий номер, код цільового призначення ЗД	У разі проведення земельних торгів - дата їх оголошення і проведення	Покупець (П.І.Б., РНОКПП фізичної особи, фізичної особи-підприємця; назва, адреса, код ЄДРПОУ юридичної особи)	Реквізити (дата, номер) договору купівлі-продажу ЗД
12.03.2021 № 216	4820355100:01:145:0022 03.07	Оголошення опубліковано на офіційному веб-сайті Держгеокадастру України не менше ніж	Шарата Л.М. «Інформація з обмеженим доступом»	19.07.2021 № 856

	4820355100:01:146:0023 03.07	за 30 днів до проведення торгів, (точних даних про публікацію не збереглося)	Сердюк В.С. «Інформація з обмеженим доступом»	19.07.2021 № 855
	4820355100:01:145:0020 03.07		Спасенко О.О. «Інформація з обмеженим доступом»	19.07.2021 № 858
	4820355100:01:145:0021 03.07		Спасенко О.О. «Інформація з обмеженим доступом»	19.07.2021 № 857
	4820355100:01:145:0022 03.07		Кісіль М.М. «Інформація з обмеженим доступом»	16.07.2021 № 843
	4820355100:01:145:0018 03.07		Рибак Т.А. «Інформація з обмеженим доступом»	16.07.2021 № 845
	4820355100:01:145:0016 03.07		Кісіль Н.М. «Інформація з обмеженим доступом»	16.07.2021 № 844

(58) Листом від 19.01.2024 № 84/03/24 Арбузинська селищна рада надала інформацію (згідно з Таблицею 2) щодо ЗД, замовником послуг з проведення експертної грошової оцінки яких вона виступала протягом 2021-2023 років.

Таблиця 2

Реквізити (дата, номер) рішення селищної ради щодо проведення експертної грошової оцінки ЗД	Кадастровий номер ЗД	Суб'єкт оціночної діяльності (назва, адреса, код ЄДРПОУ), що проводив експертну грошову оцінку ЗД	Реквізити договору, в якому селищна рада є замовником проведення експертної грошової оцінки ЗД
	4820355100:01:145:0022 4820355100:01:146:0023 4820355100:01:145:0020	Товарна біржа «Універсальна біржа «Причорноморська» «Інформація з обмеженим доступом»	05.04.2021 № 1

12.03.2021 № 216	4820355100:01:145:0021 4820355100:01:145:0022 4820355100:01:145:0018 4820355100:01:145:0016	«Інформація з обмеженим доступом»	
------------------	--	-----------------------------------	--

- (59) Арбузинська селищна рада зазначила, що рішення про порядок конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок не приймалося.
- (60) Відповідач також вказав, що конкурс по відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки ЗД, наведених у Таблиці 2, не проводився. Суб'єкт оціночної діяльності був обраний шляхом укладання договору в якості ліцитатора, на якого покладалися обов'язки з підготовки лотів та проведення земельних торгів, в тому числі на розробку експертної грошової оцінки. Даний суб'єкт готував лоти та проводив земельні торги на території Миколаївської області.
- (61) Таким чином, наведені вище обставини засвідчують, що при здійсненні в 2021 році продажу земельних ділянок комунальної власності та замовленні послуг з їх експертної грошової оцінки Арбузинською селищною радою, як організатором земельних торгів, в процесі підготовки лотів до проведення земельних торгів не проводився конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення такої оцінки.
- (62) 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 діяло 38 фізичних осіб, що мали діюче кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (63) 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).
- (64) Отже, ринок послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок є конкурентним, відкритим та налічує значну кількість його учасників, а отже між суб'єктами господарювання наявна конкуренція.
- (65) Невизначення на конкурентних засадах суб'єкта господарювання для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки може обмежувати право осіб, які мали (мають, могли мати) бажання, можливість та намір взяти участь у такому конкурсі, змагатися за право здійснення відповідної господарської діяльності на ринку 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.
- (66) Під обмеженням конкуренції розуміється поведінка органу місцевого самоврядування, яка обмежує чи взагалі не дає можливості учасникам ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (67) 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.
- (68) Тобто, внаслідок застосування Арбузинською селищною 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. Відсутність конкурентних умов відбору суб'єктів господарювання для отримання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок може призвести до неможливості забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівлі таких послуг.

- (69) До негативних наслідків закупівлі Арбузинською селищною радою послуг з експертної грошової оцінки без застосування конкурентних умов відбору надавачів таких послуг можна віднести, зокрема, відсутність змагання між конкурентами за укладання з органом місцевого самоврядування 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.
- (70) 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).
- (71) 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.
- (72) 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.
- (73) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між його учасниками, завдяки якій стати переможцем конкурсу можливо лише за умови представлення найбільш економічно привабливої пропозиції.
- (74) Отже, окремо визначений суб'єкт господарювання (Товарна біржа «Універсальна біржа «Причорноморська») здобув 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 (Арбузинської селищної 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 надавали аналогічні послуги, могли бути обмежені в можливості вступити на цей ринок.
- (75) Відтак, дії Арбузинської селищної ради, які полягають у визначенні при здійсненні в 2021 році продажу земельних ділянок комунальної 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».

5. Правова кваліфікація дій органу місцевого самоврядування

- (76) Частиною першою 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 органів місцевого самоврядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (77) 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.
- (78) 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.
- (79) Таким чином, дії Арбузинської селищної ради, які полягають у визначенні при здійсненні в 2021 році продажу земельних ділянок комунальної власності для проведення їх експертної грошової оцінки 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 Закону України «Про захист економічної конкуренції», яке кваліфікується за частиною першою статті 15 цього Закону, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

Ураховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», частиною першою статті 36, частиною першою статті 37 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 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, пунктом 9 розділу IV та пунктом 1 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (із змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Розпочати розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції відносно Арбузинської селищної ради (ідентифікаційний код юридичної особи «Інформація з обмеженим доступом»; місцезнаходження: «Інформація з обмеженим доступом») за ознаками вчинення порушення, 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.

2. Доручити збирання та аналіз доказів у справі відділу досліджень і розслідувань в Миколаївській області.

Голова Колегії

Ірина ДАНИЧ