



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

29.08.2024

м. Дніпро

№54/72-р/к

Справа № 54/71-24

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Олександрійська міська рада (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]) при здійсненні в 2023 році та січні – лютому 2024 року продажу земельних ділянок, що перебувають в комунальній власності, для проведення їх експертної грошової оцінки в окремих випадках визначала суб'єкта оціночної діяльності не на конкурентних засадах.

За результатами розгляду справи № 54/71-24, адміністративною колегією Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України такі дії Олександрійської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]), визнано антиконкурентними діями органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції, що є порушенням частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Олександрійську міську раду зобов'язано припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Адміністративна колегія) розглянувши матеріали справи 54/71-24 (далі – Справа) про порушення Олександрійською міською радою (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]) законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання з попередніми висновками Відділу досліджень і розслідувань в Запорізькій області Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 06.08.2024 № 54-03/169п,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.07.2024 № 54/73-рп/к розпочато розгляд справи № 54/71-24, за ознаками вчинення Олександрійською міською радою 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.

- (2) Копію розпорядження від 30.07.2024 № 54/73-рп/к про початок розгляду справи №54/71-24 надіслано Олександрійській міській раді листом від 30.07.2024 № 54-02/1825е, яке одержано Олександрійською міською радою 06.08.2024, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення за трек номером 0600947464075.
- (3) Листом від 08.08.2024 № 54-02/1978е Олександрійській міській раді направлено копію подання з попередніми висновки у справі № 54/71-24 від 06.08.2024 № 54-03/169п, яке одержано нею 13.08.2024 (рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення за трек номером № 0600951104393).
- (4) Листом від 09.08.2024 № 54-02/1999е Олександрійській міській раді надіслано повідомлення про засідання адміністративної колегії, яке одержано нею 13.08.2024, згідно з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення за трек номером 0600950942778.
- (5) На подання з попередніми висновками від 06.08.2024 № 54-03/169п у справі № 54/71-24 Олександрійська міська рада листом від 14.08.2024 № 197/6/06/2 надала свої пояснення.

2. Відповідач

- (6) Олександрійська міська рада (місцезнаходження: [інформація, доступ до якої обмежено]), ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]).
- (7) Згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, Олександрійська міська рада є юридичною особою із організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Основним видом економічної діяльності якої є – «[інформація, доступ до якої обмежено]» (код КВЕД [інформація, доступ до якої обмежено]).
- (8) Згідно із частиною першою статті 6 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон), первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста.
- (9) Відповідно до частини першої статті 10 Закону, сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (10) 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.
- (11) Таким чином, Олександрійська міська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє Олександрійську міську територіальну громаду у Кіровоградській області з адміністративним центром у м. Олександрія, здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, а також здійснює права суб'єкта комунальної власності.
- (12) Олександрійська міська територіальна громада утворена у 2020 році, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 716-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Кіровоградської області», до складу Олександрійської територіальної громади входять Олександрійська міська, Голоківська, Звенигородська, Ізмайлівська та Олександрійська селищна територіальні громади.
- (13) Як орган місцевого самоврядування, Олександрійська міська рада є суб'єктом відносин, що регулюються також законодавством про захист економічної конкуренції.

3. Нормативно правове регулювання

- (14) Згідно із частиною першою 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.
- (15) Відповідно до частини третьої статті 140 Конституції України 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.
- (16) У частині першій статті 143 Конституції України встановлено, зокрема, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності, встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.
- (17) 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).
- (18) Згідно з частиною першою статті 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- (19) 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.
- (20) Згідно зі статтею 83 ЗК України землі, які належать на праві власності територіальним громадам, 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.
- (21) 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 цим Кодексом, або за результатами аукціону.
- (22) 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.
- (23) 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.

- (24) 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.
- (25) Відповідно до пункту 6¹ розділу X «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.
- (26) Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам регламентовано статтею 128 ЗК України.
- (27) 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.
- (28) 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.
- (29) 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 продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

- (30) Частиною п'ятою статті 128 ЗК України встановлено, **що підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:**
- а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
 - б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
 - в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
 - г) встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
 - г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.**
- (31) 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.
- (32) Частиною четвертою статті 201 ЗК України визначено, що експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
- (33) 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.
- (34) Постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381 затверджено Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності (далі – Порядок).
- (35) Згідно з пунктом 1 цей Порядок визначає механізм здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок державної та комунальної власності.
- (36) 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.
- (37) Згідно з пунктом 9 Порядку **авансові внески використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.**

- (38) 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.
- (39) 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.
- (40) 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».
- (41) Одним із принципів проведення оцінки земель, визначених статтею 4 цього Закону, є **рівність перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель**.
- (42) 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.
- (43) 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.
- (44) 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.
- (45) 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).
- (46) 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».
- (47) Частиною другою статті 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено випадки обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема, у разі відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті.
- (48) 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.

- (49) 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 та професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та норм і правил.
- (50) 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.
- (51) Згідно із частиною першою статті 25 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог цього Закону в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених цим Законом, **сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання.**
- (52) Враховуючи викладене, замовником виготовлення звіту з 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.
- (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 та професійну оціночну діяльність в Україні».
- (54) 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).
- (55) Водночас, на етапі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з метою її викупу орган місцевого самоврядування не може передбачити чи скористається власник нерухомого майна в подальшому правом викупу земельної ділянки з розстроченням платежу.
- (56) Однак, враховуючи зобов'язання органів місцевого самоврядування щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, останні, виступаючи замовниками послуг з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, повинні здійснювати відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель із дотриманням конкурентних засад.

4. Правова кваліфікація дій Відповідача

4.1. Антиконтурентні дії Відповідача

- (57) Відділенням при здійсненні державного контролю за дотриманням Олександрійською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції у сфері земельних відносин надіслано вимоги від 15.04.2024 № 54-02/591е та від 30.05.2024 № 54-02/1177е про надання інформації, на які листами від 29.04.2024 № 88/6/06/1 (вх. від 07.05.2024 № 54-01/1268) та від 07.06.2024 № 119/6/06/2 (вх. від 18.06.2024 № 54-01/1787) Олександрійською міською радою надано інформацію. Аналізом наданої інформації встановлено таке.
- (58) У період з 2022 року по травень 2024 року (станом на день надання відповіді 07.06.2024) Олександрійською міською радою, відповідно до статті 128 ЗК України, здійснено продаж земельних ділянок комунальної власності, інформація щодо яких наведена у табличній формі

Таблиця 1

Реквізити (дата, номер) рішення міської ради про продаж земельної ділянки	Покупець (П.І.Б., РНОКПП фізичної особи, фізичної особи-підприємця, назва, код ЄДРПОУ юридичної особи)	Цільове призначення земельної ділянки, її кадастровий номер та площа	Реквізити (дата, номер) договору купівлі-продажу)	Суб'єкт оціночної діяльності (назва, адреса, код ЄДРПОУ/РНОКПП), що проводив експертну грошову оцінку; реквізити (дата, номер) договору	Інформація про проведення процедури закупівлі
30.09.2022 № 511	Особа 1, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.07. (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), кадастровий номер 3510300000:10:299:0021, 0,0169 га	№1/2022 від 29.12.2022	ТОВ «Біном - Груп», [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 25.10.2022 № ГО-1/2022	UA-2022-10-06-008641-а
30.03.2023 № 605	Особа 2, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.07. (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), кадастровий номер 3510300000:09:373:0001, 0,0658 га	№1/2023 від 24.05.2023	ТОВ «Біном - Груп», [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 18.04.2023 № ОЦ1/2023	UA-2023-04-04-008426-а
12.05.2023 № 624	Особа 3, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.07. (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), кадастровий номер 3510300000:05:201:0013, 0,1510 га	7/2023 від 22.09.2023	ФОП Ярющіна З.Д., [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 05.06.2023 №62/23	UA-2023-05-15-008449-а
27.09.2023 № 706	ТОВ «Ерміс ЛТД», [інформація, доступ до якої обмежено]	03.15. (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови), кадастровий номер 3510300000:11:557:0004, 0,1791 га	8/2023 від 11.10.2023	ФОП Ярющіна З.Д., [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 05.09.2023 № 100/23	-
03.11.2023 № 728	ТОВ «Ерміс ЛТД», [інформація, доступ до якої обмежено]	03.07. (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), кадастровий номер 3510300000:11:557:0011, 0,2500 га	9/2023 від 22.11.2023	ТОВ «Експерт-Центр», [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 18.10.2023 №	-

				67/23	
05.12.2023 № 755	Особа 4, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.15. (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови), кадастровий номер 3510300000:11:392:0023, 0,0169 га	6/2024 від 13.03.2024	ФОП Довбня М.Ю., [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 29.01.2024 № 29/01-23/1/6	UA-2024-01- 09-001928-a
19.01.2024 № 803	Особа 5, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.15. (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови), кадастровий номер 3510300000:10:289:0001, 0,0918 га	2/2024 від 07.02.2024	ФОП Ярюхіна З.Д., [інформація, доступ до якої обмежено], договір 22.12.2023 № 137/23	-
19.01.2024 № 803	Особа 6, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.01. (для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування), кадастровий номер 3510345300:50:000:0432, 0,0933 га	3/2024 від 21.02.2024	ФОП Ярюхіна З.Д., [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 11.12.2023 № 134/23	-
23.02.2024 № 828	Особа 7, [інформація, доступ до якої обмежено]	03.08. (для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування), кадастровий номер 3510300000:11:331:0026, 0,0108 га	5/2024 від 13.03.2024	ФОП Ярюхіна З.Д., [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 29.01.2024 № 15/24	-
25.04.2024 № 850	Особа 8	03.15. (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови) кадастровий номер 3510300000:08:476:0008, 1,5880 га	-	ФОП Ткачов І.Л, [інформація, доступ до якої обмежено], договір від 21.05.2024 № 36	UA-2024-04- 30-007483-a

(59) З аналізу зазначеної інформації вбачається, що при здійсненні продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності в одних випадках суб'єкт оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок визначався на конкурентних засадах, а в інших - без проведення конкурентного відбору.

2.1.1. Визначення суб'єкта оціночної діяльності на конкурентних засадах

(60) Олександрійською міською радою при прийнятті рішень про викуп земельних ділянок № 511 від 30.09.2022, № 605 від 30.03.2023, № 624 від 12.05.2023, № 755 від 05.12.2023, № 25.04.2024 № 850 вирішено, зокрема:

- надати дозвіл на викуп земельної ділянки особі, зацікавленій у придбанні земельної ділянки у власність.
- Управлінню приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради:
 - укласти з особою, зацікавленою у придбанні земельної ділянки у власність, договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки;
 - організувати проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки;
 - після проведення оцінки подати на затвердження міської ради висновок про експертну грошову вартість земельної ділянки.

- (61) Листом від 29.04.2024 № 88/6/06/1 Олександрійська міська рада повідомила, що **«Конкурси** щодо визначення розробників експертної грошової оцінки земельних ділянок **проводились** в системі prozorro.gov.ua у разі оплати вартості таких робіт з оцінки за рахунок коштів бюджету Олександрійської територіальної громади та зарахування авансового внеску за вищезазначену оцінку земельних ділянок у вартість при укладенні договорів купівлі-продажу земельних ділянок. За зазначений період проведено конкурси щодо визначення розробників експертної грошової оцінки земельних ділянок з кадастровими номерами: 3510300000:10:299:0021 (рішення від 30.09.2022 № 511), 3510300000:09:373:0001 (рішення від 30.03.2023 № 605), 3510300000:05:201:0013 (рішення від 12.05.2023 № 624), 3510300000:11:392:0023 (рішення від 05.12.2023 № 755)».
- (62) В підтвердження зазначеної інформації Олександрійською міською радою надано оголошення про проведення спрощених/допорогових закупівель, звіти про результати проведення процедур закупівель, в яких брали участь від двох до трьох учасників та копії договорів на надання послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки, укладених між Управлінням приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]) (Замовник) та суб'єктами оціночної діяльності, яких було визначено на конкурсних засадах за допомогою системи prozorro.gov.ua.

2.1.2. Визначення суб'єкта оціночної діяльності не на конкурентних засадах

- (63) При здійсненні продажу Олександрійською міською радою земельних ділянок комунальної власності за рішеннями № 706 від 27.09.2023, № 728 від 03.11.2023, № 803 від 19.01.2024, № 828 від 23.02.2024, суб'єкт оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки таких земельних ділянок визначався не на конкурентних засадах.
- (64) За поясненнями Олександрійської міської ради (лист від 29.04.2024 № 88/6/06/1) «Олександрійською міською радою 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.
«Конкурси щодо визначення розробників експертної грошової оцінки земельних ділянок **не проводились** у разі оплати покупцем вартості робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок **без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки при укладенні договору купівлі-продажу**».
- (65) Відділенням встановлено, що Олександрійською міською радою при прийнятті рішень про викуп земельних ділянок № 706 від 27.09.2023, № 728 від 03.11.2023, № 803 від 19.01.2024, № 828 від 23.02.2024 не вирішувалось питання щодо укладання договорів про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з особами, зацікавленими у придбанні земельних ділянок у власність, а лише надавався дозвіл на викуп земельної ділянки особі, зацікавленій у придбанні земельної ділянки у власність та затверджувався висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки, що підлягала продажу.
- (66) На вимогу Відділення (від 30.05.2024 № 54-02/1177е) надати обґрунтовані пояснення застосування такого порядку продажу земельних ділянок (без внесення авансового платежу особами, зацікавленими у придбанні земельних ділянок у власність), з посиланням на норми чинного законодавства, Олександрійська міська рада зазначила наступне:
 «...Відповідно до абзацу 6 статті 19 Закону України «Про оцінку земель» 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 та професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та норм і правил.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про оцінку земель» фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Відповідно до абзацу 1 статті 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

Відповідно до абзаців 1 - 3 статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання за умови виконання вимог, встановлених статтями 8 та 9 цього Закону.

Відповідно до абзацу 16 статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах - за результатами конкурсу....».

- (67) Олександрійською міською радою надано копії тристоронніх договорів на надання послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки, укладених між Управлінням приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено]) (Замовник), суб'єктами оціночної діяльності (Виконавець) та покупцем земельної ділянки (Платник):
- від 05.09.2023 № 100/23: Замовник - Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, Платник – ТОВ «Ерміс ЛТД», Виконавець – **ФОП Ярюхіна З.Д.;**
 - від 18.10.2023 № 67/23: Замовник - Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, Платник – ТОВ «Ерміс ЛТД», Виконавець – **ТОВ «Експерт Центр»;**
 - 11.12.2023 № 134/23 Замовник - Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, Платник – Особа 6, Виконавець – **ФОП Ярюхіна З.Д.;**
 - 22.12.2023 № 137/23 Замовник - Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, Платник – Особа 5, Виконавець – **ФОП Ярюхіна З.Д.;**
 - 29.01.2024 № 15/24 Замовник - Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради, Платник – Особа 7, Виконавець – **ФОП Ярюхіна З.Д.**
- (68) Відповідно до вказаних тристоронніх договорів (на надання послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки) Виконавець (суб'єкт оціночної діяльності) зобов'язується надати з дотриманням вимог законодавства всі необхідні послуги з експертної грошової оцінки земельної ділянки, Замовник (Управлінням приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради) – прийняти послуги, а Платник (покупець земельної ділянки) – оплатити надані послуги.
- (69) Як вбачається з наведеної вище інформації, Олександрійською міською радою для

проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності та були продані, залучались лише два суб'єкти оціночної діяльності - ФОП Ярющіна З.Д. та ТОВ «Експерт Центр».

- (70) На вимогу Відділення (від 30.05.2024 № 54-02/1177е) надати обґрунтовані пояснення: **ким саме та за якими критеріями** (показниками, чинниками) визначено/обрано певного суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель, який проводив експертну грошову оцінку земельних ділянок відповідно до укладених вищезазначених тристоронніх договорів на надання послуг з експертної грошової оцінки земельної ділянки (з наданням копій підтверджуючих документів (листів, замовлень, звернень тощо до суб'єктів оціночної діяльності), Олександрійська міська рада зазначила (лист від 07.06.2024 № 119/6/06/2):

«Міська рада у межах своїх повноважень затверджує звіт про експертну оцінку земельної ділянки, приймає рішення про викуп земельної ділянки. Потенційні покупці земельних ділянок у своїх зверненнях до Олександрійської міської ради заявили про замовлення експертної оцінки для затвердження звіту про оцінку одночасно з прийняттям рішення про викуп та проведення продажу земельної ділянки без врахування витрат на оцінку у вартість земельної ділянки. Так як оцінка проведена за кошти заінтересованої особи (потенційного покупця), авансовий внесок для проведення експертної оцінки земельної ділянки не вносився потенційним покупцем, оскільки заінтересованою особою (потенційним покупцем) ініціювалось проведення оцінки до прийняття рішення про викуп земельної ділянки. Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки був виготовлений до прийняття рішення про викуп, процедура закупівлі послуг з експертної оцінки земельної ділянки не проводилася, так як оцінювач обраний заінтересованою особою (потенційним покупцем) за договором на проведення оцінки майна».

- (71) Як вже зазначалось вище, порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам регламентовано статтею 128 ЗК України, частинами другою, третьою та восьмою якої передбачено, що:

- 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;
- 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 ;
- 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. 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.

- (72) ТОВ «Ерміс ЛДТ», Особа 5, Особа 6, Особа 7, (особи, яким в подальшому Олександрійською міською радою було здійснено продаж земельних ділянок за рішеннями від 27.09.2023 № 706, від 03.11.2023 № 728, від 19.01.2024 № 803, від 23.02.2024 № 828), звертаючись до Олександрійської міської ради з заявами про надання дозволу про викуп земельної ділянки, просили замовити експертну оцінку

земельної ділянки та рецензування звіту про оцінку для його затвердження разом з прийняттям рішення про викуп земельної ділянки та повідомляли, що роботи з оцінки земельної ділянки **(без зазначення конкретного суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення такої оцінки)** та рецензування звіту будуть оплачені без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки при укладанні договору купівлі- продажу.

- (73) З наданих Олександрійською міською радою пояснень та документів вбачається, що при здійсненні продажу земельних ділянок за рішеннями Олександрійської міської ради про викуп від 27.09.2023 № 706, від 03.11.2023 № 728, від 19.01.2024 № 803, від 23.02.2024 № 828 фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснювались не за рахунок внесеного покупцем авансу, а за кошти заінтересованої особи (потенційного покупця) без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки, разом з тим замовником послуги з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, відповідно до укладених договорів, виступав саме орган місцевого самоврядування (Управління приватизації, оренди майна та землі Олександрійської міської ради).
- (74) Отже, Олександрійською міською радою в таких випадках здійснювався продаж земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності (рішення Олександрійської міської ради про надання дозволу викуп земельної ділянки від 27.09.2023 № 706, від 03.11.2023 № 728, від 19.01.2024 № 803, від 23.02.2024 № 828) без дотримання порядку продажу таких земельних ділянок, передбаченого статтею 128 Земельного кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності».
- (75) У свою чергу, **виступаючи замовником** послуг, орган місцевого самоврядування **повинен здійснювати відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель із дотриманням конкурентних засад та 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).
- (76) Таким чином, наведені вище обставини засвідчують, що при замовленні послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності та були продані Олександрійською міською радою за рішеннями про викуп від 27.09.2023 № 706, від 03.11.2023 № 728, від 19.01.2024 № 803, від 23.02.2024 № 828, конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення такої оцінки не проводився.
- (77) Варто також зазначити, що гр. Особа 5, на етапі звернення до Олександрійської міської ради з заявою про надання дозволу про викуп земельної ділянки просила погодити розстрочення платежів за викуп земельної ділянки терміном на 1 (один) рік.
- (78) Рішенням Олександрійської міської ради від 19.01.2024 № 803 здійснено продаж земельної ділянки гр. Особа 5 з розстроченням платежу (договір купівлі - продажу земельної ділянки від 07.02.2024 № 2/2024) і навіть в даному випадку конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок проведено не було.
- (79) 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.
- (80) 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 (далі – Реєстр) за посиланням <https://land.gov.ua/> та на сайті <https://data.gov.ua/dataset/0bf49f6b-c986-433d-8dbe->

777b7fdebb88 станом на 18.07.2024 в Кіровоградській області діє 28 фізичних осіб, що мають діюче кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, станом на грудень 2023 року – 29 осіб.

- (81) Крім того, згідно з відомостями Реєстру, станом на 18.07.2024 всього зареєстровано 1136 фізичні особи, що мають чинне кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (82) У законодавстві відсутні обмеження щодо надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок суб'єктами оціночної діяльності, що діють в інших регіонах України.
- (83) Отже, надавачами послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть виступати й суб'єкти господарювання, що діють в інших регіонах України (зокрема, і в областях, що межують з Кіровоградською областю. Чинне кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок станом на 18.07.2024 в Дніпропетровській області мають 68 осіб, в Полтавській області - 43 осіб, Черкаській області- 30 осіб).

4.2. Негативний вплив на конкуренцію

- (84) Згідно із частиною третьою статті 18 Господарського кодексу України органам влади та органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам забороняється приймати акти та вчиняти дії, які усувають конкуренцію або необґрунтовано сприяють окремим конкурентам у підприємницькій діяльності, чи запроваджують обмеження на ринку, не передбачені законодавством. Законодавством можуть бути встановлені винятки із цього правила з метою забезпечення національної безпеки, оборони та інших загальносуспільних інтересів.
- (85) Статтею 25 Господарського кодексу України передбачено:
 - органам державної влади та 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;
 - 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.
- (86) Відповідно до статті 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 вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (87) 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.
- (88) Відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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.

- (89) Згідно із частиною другою 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.**
- (90) Виходячи з наведених законодавчих норм, виконання органами влади 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 повинно відбуватися завдяки саме власним досягненням, 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, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції.
- (91) 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).
- (92) 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.
- (93) 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.
- (94) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між його учасниками, завдяки якій стати переможцем конкурсу можливо лише за умови представлення найбільш економічно привабливої пропозиції.
- (95) 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 наявності об'єктів оцінки, які потребують проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, за певних умов може бути бар'єром входження на ринок суб'єктів господарювання.
- (96) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

- (97) Під обмеженням конкуренції розуміється поведінка органу місцевого самоврядування, яка обмежує чи взагалі не дає можливості учасникам ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (98) Тобто, внаслідок застосування Олександрійською 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.
- (99) Нормами законодавства про захист економічної конкуренції не допускається негативний вплив органів місцевого самоврядування чи інших адміністративних інституцій на конкуренцію.
- (100) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.
- (101) 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.
- (102) При цьому варто зазначити, що встановлення органами Антимонопольного комітету України факту завдання шкоди конкуренції такими антиконкурентними діями (бездіяльністю) не є необхідним.
- (103) Достатнім є високий ступінь імовірності настання антиконкурентних наслідків за результатами конкретних управлінських рішень, дій (бездіяльності) органів місцевого самоврядування.
- (104) Враховуючи вищевикладене, дії Олександрійської міської ради, які полягають у визначенні не на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при здійсненні в 2023 році та січні - лютому 2024 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, у випадках оплати безпосередньо покупцем вартості експертної грошової оцінки земельних ділянок без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки, кваліфіковано Відділенням як 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.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (105) На подання з попередніми висновками від 06.08.2024 № 54/03-169п у справі, яке було надіслано Відповідачу листом від 08.08.2024 № 54-028/1978є, Олександрійська міська рада заперечень не надала.
- (106) Водночас, Олександрійська міська рада листом від 14.08.2024 № 197/6/06/2 повідомила про те, що

«органам та посадовим особам, відповідальним за організацію та проведення продажу громадянам та юридичним особам земельних ділянок комунальної власності доведено зміст попередніх висновків, викладених у поданні, попереджено про недопущення в подальшому вчинення антиконкурентних дій, які можуть призвести до обмеження конкуренції у сфері визначення суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності. Посадові особи Олександрійської міської ради, що відповідальні за організацію та проведення продажу громадянам та юридичним особам земельних ділянок комунальної власності попереджені про неухильне дотримання порядку продажу земельних ділянок

комунальної власності, а також земельного законодавства України.

Відповідно до положень Закону України «Про захист економічної конкуренції» Олександрійська міська рада зацікавлена у формуванні та реалізації конкурентної політики у сфері визначення суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, а тому в подальшому всіляко сприятиме розвитку конкуренції у цій сфері.

Таким чином інформуємо Вас, що всі дії щодо визначення суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при здійсненні продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності в подальшому будуть здійснюватися тільки на конкурентних засадах, відповідно до вимог статті 128 Земельного кодексу України та Закону «Про захист економічної конкуренції» шляхом конкурсного відбору суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки землі.»

- (107) Разом з тим, Олександрійською міською радою не надано доказів підтвердження припинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

6. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі

- (108) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться, що дії Олександрійської міської ради які полягають у визначенні не на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при здійсненні в 2023 році та січні - лютому 2024 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, у випадках оплати безпосередньо покупцем вартості експертної грошової оцінки земельних ділянок без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки

є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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.

- (109) Такі дії Відповідача заборонені відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи наведене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (зі змінами) та пунктом 1, 4 та 5 розділу VIII 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 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Олександрійської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено], місцезнаходження: [інформація, доступ до якої обмежено]), які полягають у визначенні не на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при здійсненні в

2023 році та січні - лютому 2024 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, у випадках оплати безпосередньо покупцем вартості експертної грошової оцінки земельних ділянок без зарахування вартості оцінки у вартість земельної ділянки, порушенням 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.

2. Зобов'язати Олександрійську міську раду (ідентифікаційний код юридичної особи [інформація, доступ до якої обмежено], місцезнаходження: [інформація, доступ до якої обмежено]) припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене у пункті 1 резолютивної частини цього рішення у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії

підпис

Лариса ГРЕЧАНА

