



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

20 травня 2025 р.

м. Львів

№ 63/75-р/к

Справа № 63/8-03-81-2025

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

За результатами розгляду справи № 63/8-03-81-2025, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України визнала бездіяльність Болехівської міської ради щодо не визначення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель при здійсненні протягом 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, на конкурентних засадах, 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, що може призвести до обмеження конкуренції.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – адміністративна колегія, Колегія), розглянувши матеріали справи № 63/8-03-81-2025 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та подання відділу досліджень у розслідувань в Івано-Франківській області Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.05.2025 № 63-03/236-П з попередніми висновками у справі № 63/8-03-81-2025 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 10.04.2025 року № 63/84-рп/к розпочато розгляд справи № 63/8-03-81-2025 у зв'язку з бездіяльністю Болехівської міської ради Івано-Франківської області (ідентифікаційний код юридичної особи (*інформація з обмеженим доступом*)), що містить ознаки порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, в частині дій, що можуть призвести до обмеження конкуренції на ринку реалізації товарів, надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (2) Розпорядження про початок розгляду справи № 63/8-03-81-2025 (далі - Справа) надіслано Болехівській міській раді Івано-Франківської області листом від 10.04.2025 № 63-02/2829е.

- (3) Листом від 25.04.2025 № 63-02/3241е Болехівській міській раді надіслано вимогу про надання інформації у Справі, відповідь на яку отримано листом від 06.05.2025 № 1512/021-21/25 (вх. № 63-01/1709 від 06.05.2025).
- (4) Посвідчену копію подання від 09.05.2025 № 63-03/236-П про попередні висновки у Справі надіслано Болехівській міській раді листом від 09.05.2025 № 63-02/3703е.
- (5) Листами від 15.05.2025 № 1512/021-21/25 (вх. № 63-01/1904 від 19.05.2025) та від 16.05.2025 № 219/021-29/25 (вх. № 63-01/1905 від 19.05.2025) Болехівська міська рада надала свої пояснення щодо подання від 09.05.2025 № 63-03/236-П про попередні висновки у Справі.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (6) Болехівська міська рада Івано-Франківської області, відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Ідентифікаційний код юридичної особи (*інформація з обмеженим доступом*).
- (7) Місцезнаходження: (*інформація з обмеженим доступом*).
- (8) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 714-р, м. Болехів є адміністративним центром Болехівської територіальної громади, до складу якої входять Болехівська, Гузіївська, Козаківська, Міжрічанська, Полянницька, Тисівська територіальні громади.
- (9) У розумінні статті 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Болехівська міська рада є органом місцевого самоврядування.
- (10) Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншим законодавством.
- (11) Частиною першою статті 16 цього Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» 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.
- (12) 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».
- (13) Згідно з частиною другою статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які передбачають спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (14) Міська рада здійснює свої повноваження відповідно до положень статті 140 Конституції України, частиною третьою якої регламентовано, що місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (15) 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.
- (16) 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).
- (17) Згідно з частиною першою статті 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- (18) 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.
- (19) Згідно зі статтею 83 ЗК України землі, які належать на праві власності територіальним громадам міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають:
- а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
 - б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування;
 - в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.
- (20) 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.
- (21) 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.
- (22) 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.
- (23) 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.

- (24) 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.
- (25) Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам регламентовано статтею 128 ЗК України.
- (26) 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.
- (27) 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.
- (28) 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.

- (29) Частиною четвертою статті 201 ЗК України визначено, що експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
- (30) 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.
- (31) 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.
- (32) Постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009 № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» затверджено Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності (далі – Порядок).
- (33) Згідно з пунктом 1 Порядку цей Порядок визначає механізм здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок державної та комунальної власності.
- (34) 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.
- (35) Згідно з пунктом 9 Порядку авансові внески використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.
- (36) 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.
- (37) 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.
- (38) 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».

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

- (49) Статтею 6 Господарського кодексу України (далі – ГК України) визначені загальні принципи господарювання в Україні, серед яких: забезпечення економічної багатоманітності та рівний захист державою усіх суб'єктів господарювання; обмеження державного регулювання економічних процесів у зв'язку з необхідністю забезпечення добросовісної конкуренції.
- (50) 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.
- (51) 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.
- (52) 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.
- (53) 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.
- (54) Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція - це змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі мають можливість вибрати між кількома продавцями.
- (55) 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.
- (56) 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.

- (57) 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.
- (58) Отже, узагальнений аналіз наведених вище законодавчих норм дає підстави для таких висновків.
- (59) Реалізація органами місцевого самоврядування покладених на них повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, в тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (60) Замовником виготовлення експертної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності з метою її викупу громадянами та юридичними особами (як власниками нерухомого майна, яке на них розташовується, так і особами, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою) може бути виключно орган місцевого самоврядування.
- (61) 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».
- (62) 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).
- (63) На етапі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки з метою її викупу орган місцевого самоврядування не може передбачити чи надалі виникне бажання у власника нерухомого майна скористатись правом викупу земельної ділянки з розстроченням платежу.
- (64) 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.
- (65) 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.
- (66) Таким чином, органи місцевого самоврядування, виступаючи замовниками послуг з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок комунальної власності, повинні здійснювати відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель з дотриманням принципів державного регулювання у сфері оцінки земель (зокрема, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель), вимог та приписів конкурентного законодавства щодо обов'язку органу місцевого

самоврядування сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

4. ВСТАНОВЛЕННЯ ПОРУШЕННЯ У ВИГЛЯДІ АНТИКОНКУРЕНТНИХ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (67) Листами від 17.02.2025 № 459/021-21/25 (вх. № 63-01/549 від 18.02.2025) та 06.05.2025 № 1512/021-21/25 (вх. № 63-01/1709 від 06.05.2025) Болехівська міська рада повідомила, що рішення, розпорядження щодо процедури визначення суб'єктів оціночної діяльності, які проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок комунальної власності на території Болехівської територіальної громади, відсутні.
- (68) У період 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року суб'єктами оціночної діяльності проведена експертна грошова оцінка земельних ділянок комунальної власності Болехівської територіальної громади, для подальшого їх продажу, інформація щодо яких наведена у табличній формі.

Таблиця 1

(інформація з обмеженим доступом)

- (69) Щодо процедури визначення суб'єктів оціночної діяльності, які проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, для подальшого їх продажу, протягом 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року, Болехівська міська рада зазначила, що між суб'єктами викупу земельних ділянок, Болехівською міською радою та суб'єктами оціночної діяльності укладено трьохсторонні договори на проведення незалежної оцінки, де замовником була Болехівська міська рада, платниками виступали суб'єкти викупу.
- (70) Також Болехівською міською радою укладено договір *(інформація з обмеженим доступом)* на проведення незалежної оцінки, згідно з яким Болехівська міська рада замовила у *(інформація з обмеженим доступом)* проведення експертно-грошової оцінки земельної ділянки площею 0,1461 га та договір *(інформація з обмеженим доступом)* на виготовлення землеоціночної документації, згідно з яким Болехівська міська рада замовила у *(інформація з обмеженим доступом)* виконання землеоціночних та інших робіт, пов'язаних із підготовкою земельної ділянки до продажу її на земельних торгах.
- (71) Тобто суб'єкти оціночної діяльності, які проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок, зазначені у п. 66 та п. 68 цього подання, визначено без конкурентного механізму (порядку, умов) обрання (відбору) суб'єкта оціночної діяльності, як то передбачено вимогами чинного законодавства, про які викладено вище.
- (72) Таким чином, наведені вище обставини засвідчують, що при замовленні послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, та були продані, Болехівською міською радою не проводився конкурсний відбір суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель для проведення такої оцінки.
- (73) 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 Івано-Франківській області діє 22 фізичні особи, що мають діюче кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (74) Крім цього, надавачами послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть виступати й суб'єкти оціночної діяльності, що діють в інших регіонах України (зокрема, Львівська область – 85 осіб).

- (75) Отже, ринок надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок є конкурентним, відкритим та налічує значну кількість його учасників, а отже між суб'єктами господарювання наявна конкуренція.
- (76) Не визначення органом місцевого самоврядування на конкурентних засадах суб'єкта господарювання для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки може обмежувати право певних осіб, які мали (мають, могли мати) бажання, можливість та намір взяти участь у такому конкурсі, змагатися за право здійснення відповідної господарської діяльності на ринку надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Обмеженість доступу до інформації щодо необхідності проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки може бути бар'єром входження на ринок суб'єктів господарювання.
- (77) Під обмеженням конкуренції розуміється поведінка органу місцевого самоврядування, яка обмежує чи взагалі не дає можливості учасникам ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (78) 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.
- (79) Тобто, внаслідок застосування Болехівською 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.
- (80) До негативних наслідків закупівлі Болехівською міською радою послуг з експертної грошової оцінки без застосування конкурентних умов відбору надавачів таких послуг можна віднести, зокрема, відсутність змагання між конкурентами за укладання з Болехівською міською радою договору про надання послуг з проведення експертної оцінки земельної ділянки (та, відповідно, можливості об'єктивно впливати на результат); неможливість здійснення моніторингу будь-яких пов'язаних питань; відсутність механізму оскарження результатів без застосування конкурентних умов відбору надавачів таких послуг.
- (81) Листом від 15.05.2025 № 1512/021-21/25 (вх. № 63-01/1904 від 19.05.2025) Болехівська міська рада повідомила Відділення, що розпорядженням першого заступника міського голови (*інформація з обмеженим доступом*) затверджено склад комісії конкурсного відбору виконавців оцінки земельних ділянок.
- (82) Листом від 16.05.2025 № 219/021-29/25 (вх. № 63-01/1905 від 19.05.2025) Болехівська міська рада повідомила Відділення, що для усунення порушень викладених у поданні від 09.05.2025 № 63-03/236-П про попередні висновки у Справі, визначення суб'єкта - виконавця оцінки земельних ділянок буде здійснюватися виключно на конкурсних засадах, шляхом публікації оголошення на офіційному сайті Болехівської міської ради.
- (83) Таким чином, визначення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель при здійсненні продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, приведено у відповідність до вимог чинного законодавства.

5. ВИСНОВКИ У СПРАВІ ТА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (84) 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).

- (85) 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.
- (86) 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.
- (87) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між його учасниками, завдяки якій стати переможцем конкурсу можливо лише за умови представлення найбільш економічно привабливої пропозиції.
- (88) Отже, наведені вище визначені Болехівською міською радою суб'єкти господарювання здобули переваги над іншими не завдяки власним досягненням, що є основною ознакою економічної конкуренції, а внаслідок дії зовнішніх факторів, одним із яких є вплив органу місцевого самоврядування (Болехівської міської ради), а саме визначення виконавця робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не на конкурентних засадах, що, в свою чергу, могло мати негативний вплив на конкуренцію, оскільки суб'єкти господарювання, які надають аналогічні послуги, могли бути обмежені в можливості вступити на цей ринок.
- (89) Відтак, бездіяльність Болехівської міської ради щодо не визначення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель при здійсненні протягом 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, на конкурентних засадах, суперечить вимогам частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (90) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (91) 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.
- (92) 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.
- (93) При цьому, встановлення органами Антимонопольного комітету України факту завдання шкоди конкуренції такими антиконкурентними діями (бездіяльністю) не є необхідним.
- (94) Достатнім є високий ступінь імовірності настання антиконкурентних наслідків за результатами конкретних управлінських рішень, дій (бездіяльності) органів місцевого самоврядування.
- (95) Таким чином, бездіяльність Болехівської міської ради щодо не визначення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель при здійсненні протягом 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, на конкурентних засадах, 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, що може призвести до обмеження конкуренції.

Враховуючи викладене, на підставі статей 7, 12', 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 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 за № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 91/5482 (із змінами і доповненнями), пункту 4 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 19.04.1994 № 5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-рп, із змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Визнати бездіяльність Болехівської міської ради (місцезнаходження: *(інформація з обмеженим доступом)*) щодо не визначення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель при здійсненні протягом 2022-2024 рр. та січня-квітня 2025 року продажу земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, на конкурентних засадах, порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, в частині дій, що можуть призвести до обмеження конкуренції на ринку реалізації товарів, надання послуг з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова Колегії,
Голова Відділення

Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ