



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

24 липня 2025 р.

м. Львів

№ 63/150-р/к

Справа № 63/4-03-46-2025

Про порушення законодавства про захист економічної конкуренції

За результатами розгляду справи № 63/4-03-46-2025, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України визнала дії Дрогобицької міської ради по прийняттю Рішення від 27.05.2021 № 402 « Про затвердження Положення «Про оренду земельних ділянок на території, на яку поширюється повноваження Дрогобицької міської ради та порядок встановлення розмірів орендної плати за землю» яким встановлено різні відсоткові ставки для орендарів зареєстрованих на території Дрогобицької міської ради та поза її межами, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення), розглянувши матеріали справи № 63/4-03-46-2025 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та подання з попередніми висновками Четвертого відділу досліджень і розслідувань Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України 07.07.2025 № 63-03/395-П,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.02.2025 року № 63/46-рп/к розпочато розгляд справи № 63/4-03-46-2025 у зв'язку з наявністю у діях Дрогобицької міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи - *інформація з обмеженим доступом*) ознак порушення, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції на ринку.
- (2) Розпорядження про початок розгляду справи № 63/4-03-46-2025 (далі - Справа) надіслано Дрогобицькій міській раді листом від 25.02.2025 № 63-02/63-02/1665е.

- (3) Розпорядження про початок розгляду Справи надіслано заявнику Кубан Наталії Ярославівні листом від 25.02.2025 № 63-02/1667е.
- (4) Відповідно до інформації розміщеної на сайті Укрпошта в розділі «Трекінг» лист від 25.02.2025 № 63-02/1667е вручено за довіреністю представнику Дрогобицької міської ради.
- (5) Відповідно до пункту 1 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-рп, із змінами), розпорядження адміністративної колегії відділення від 25.02.2025 № 63/46-рп/к про початок розгляду справи № 63/4-03-46-2025 розміщено на офіційному вебсайті Відділення 25.02.2025.
- (6) У межах розгляду справи № 63/4-03-46-2025 Відділенням було складено подання про попередні висновки у справі від 07.07.2025 № 63-03/395-П (далі - Подання).
- (7) Листом Відділення від 08.07.2025 № 63-02/5827е на адресу Дрогобицької міської ради було надіслано копію Подання. Згідно з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення № *інформація з обмеженим доступом* Дрогобицька міська рада отримала 10.07.2025 лист Відділення від 08.07.2025 № 63-02/5827е з витягом з Подання.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (8) Дрогобицька міська рада включена до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі - ЄДР), дата державної реєстрації 07.10.1994. Ідентифікаційний код юридичної особи *інформація з обмеженим доступом*.
- (9) Відповідно до відомостей з ЄДР, Дрогобицька міська рада є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Місцезнаходження *інформація з обмеженим доступом*.
- (10) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 718-р місто Дрогобиць є адміністративним центром Дрогобицької міської територіальної громади, до складу якої також входить ще 33 населених пунктів – Стебник, Болехівці, Нове Село, Брониця, Верхні Гаї, Воля Якубова, Дерезичі, Монастир Дерезицький, Добрівляни, Долішній Лужок, Лішня, Монастир Лішнянський, Медвежа, Михайлевичі, Нагуєвичі, Нижні Гаї, Бійничі, Новошичі, Бистриця, Биків, Глинне, Новошичі, Ортиничі, Почаївці, Раневичі, Рихтичі, Хатки, Снятинка, Залужани, Старе Село, Ступниця, Котоване, Селець, Унятичі.
- (11) У розумінні статті 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Дрогобицька міська рада є органом місцевого самоврядування.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (12) Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» відповідно до Конституції України визначає систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади

організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

- (13) Повноваження органів місцевого самоврядування визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», зокрема, відповідно до статті 1 цього Закону: представницький орган місцевого самоврядування - виборний орган (рада), який складається з депутатів і відповідно до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення.
- (14) Відповідно до частини другої статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (15) Частиною першою статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- (16) Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (17) Частиною третьою статті 24 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування та їх посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачені Конституцією і законами України, та керуються у своїй діяльності Конституцією і законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, а в Автономній Республіці Крим - також нормативно-правовими актами Верховної Ради і Ради міністрів Автономної Республіки Крим, прийнятими у межах їхньої компетенції.
- (18) Статтею 12 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад, передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності тощо.
- (19) Відповідно до частини першої статті 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.
- (20) Згідно з статтею 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- (21) Частиною другою статті 206 Земельного кодексу України передбачено, що плата за землю справляється відповідно до закону.

- (22) Відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.
- (23) Згідно зі статтею 14 Закону України «Про оренду землі» Типова форма договору затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 із змінами (далі – Типовий договір оренди).
- (24) Пунктом 10 Типового договору оренди землі передбачено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.
- (25) Згідно з пунктом 35 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад відноситься, зокрема, затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України.
- (26) Відповідно до пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:
- не може бути меншою за розмір земельного податку:
для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;
 - для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;
 - не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
 - може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.
- (27) Згідно з пунктом 282.1 статті 282 Податкового кодексу України від сплати податку звільняються:
- санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських організацій інвалідів, реабілітаційні установи громадських організацій інвалідів;
 - громадські організації інвалідів України, підприємства та організації, які засновані громадськими організаціями інвалідів та спілками громадських організацій інвалідів і є їх повною власністю, де протягом попереднього календарного місяця кількість інвалідів, які мають там основне місце роботи, становить не менш як 50 відсотків середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких інвалідів становить протягом звітного періоду не менш як 25 відсотків суми загальних витрат на оплату праці...;
 - бази олімпійської та параолімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України;
 - дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форми власності і джерел фінансування, заклади культури, науки (крім національних та державних

дендрологічних парків), освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;

- державні та комунальні дитячі санаторно-курортні заклади та заклади оздоровлення і відпочинку, а також дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких підприємств, установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій;

- державні та комунальні центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, центри фізичного здоров'я населення, центри з розвитку фізичної культури і спорту інвалідів, дитячо-юнацькі спортивні школи, а також центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацькі спортивні школи і спортивні споруди всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, за земельні ділянки, на яких розміщені їх спортивні споруди. У разі виключення таких установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій, декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій.

- (28) Таким чином, вимогами земельного законодавства передбачено, що нарахування орендної плати за земельні ділянки при укладанні договорів оренди землі повинно здійснюватися з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, та наведений вичерпний перелік категорій юридичних осіб стосовно пільги щодо сплати земельного податку.

4. ПРАВОВА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (29) Рішенням VIII сесії Дрогобицької міської ради восьмого скликання від 27.05.2021 № 402 (далі – Рішення від 27.05.2021 № 402) затверджено Положення «Про оренду земельних ділянок на території на яку поширюється повноваження Дрогобицької міської ради та порядок встановлення розмірів орендної плати за землю» (далі – Положення).
- (30) Це Положення визначає об'єкти оподаткування, платників податку, розміри ставок, податковий період та інші обов'язкові елементи для справляння плати за землю на території Дрогобицької міської ради, визначені Податковим кодексом України.
- (31) Додатком 1 до Положення встановлено відсоткові ставки оренди земельної ділянки (відсоткові ставки по кодах цільового призначення подані у таблиці 1)

Таблиця 1

Цільове призначення	Відсоткова ставка, % для орендарів зареєстрованих на території Дрогобицької	Відсоткова ставка, % для орендарів зареєстрованих за межами території Дрогобицької

		міської ради	міської ради
	Землі сільськогосподарського призначення		
01.01-01.14		3	6
	Землі житлової та громадської забудови		
02.01-02.10		3	6
	Землі громадської забудови		
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	4	8
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	4	8
03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	6	12
03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	6	7
	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04.01-04.11		3	6
	Землі оздоровчого призначення		
06.02-06.04		3	6
	Землі рекреаційного призначення		
07.01-07.05		3	6
	Землі історично-культурного призначення		
08.01-08.04		3	6
	Землі лісогосподарського призначення		
09.01-09.03		3	6
	Землі водного фонду		
10.01-		3	6

10.12			
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11.01-11.05		3	6
	Землі транспорту		
12.01-12.11		3	6
	Землі зв'язку		
13.01-13.05		3	6
	Землі енергетики		
14.01-14.03		3	6

- (32) Отже, Дрогобицька міська рада прийняла Положення, яким передбачено встановлення різних відсоткових ставок для орендарів зареєстрованих на території Дрогобицької міської ради та для орендарів зареєстрованих за межами території Дрогобицької міської ради.
- (33) Встановлення різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки одного цільового призначення, для суб'єктів господарювання, які зареєстровані на території Дрогобицької міської ради, може призвести до надання їм переваг стосовно суб'єктів господарювання, які зареєстровані поза межами Дрогобицької міської ради та ставитимуть їх у привілейоване становище стосовно конкурентів – суб'єктів господарювання, які діють на тих самих товарних ринках, що й підприємства, установи та організації місце реєстрації яких поза межами Дрогобицької міської ради.
- (34) Внаслідок встановлення Дрогобицькою міською радою різних відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення, юридичним особам та фізичним особам-підприємцям які зареєстровані на території Дрогобицької міської ради, у порівнянні з конкурентами що зареєстровані поза межами Дрогобицької міської ради які несуть більші витрати, може мати негативний вплив на конкуренцію. За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись. суб'єкти господарювання, які орендують такі земельні ділянки однак зареєстровані поза межами Дрогобицької міської ради, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати, що може мати негативний вплив на конкуренцію. За таких умов дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (35) Відповідно до частини першої статті 6 Господарського кодексу України одним із загальних принципів господарювання в Україні є рівний захист державою усіх
- (36) Відповідно до положень частини другої статті 25 Господарського кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

- (37) Частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь – яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (38) У розумінні статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування є прийняття будь – яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо) або будь – які інші дії та бездіяльність, які призвели чи можуть призвести до спотворення конкуренції.
- (39) Під спотворенням конкуренції розуміється настання (можливість настання) таких наслідків, що полягають у зміні об'єктивно існуючих факторів, які обумовлюють (визначають) інтенсивність конкуренції, можливості учасників ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (40) Згідно з абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (41) Відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органами місцевого самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (42) Дрогобицька міська рада листом від 25.04.2025 № 3-24/2537 (вх. № 63-01/1734 від 07.05.2025) надала інформацію про те, що до рішення від 27.05.2021 № 402 «Про затвердження Положення «Про оренду земельних ділянок на території, на яку поширюється повноваження Дрогобицької міської ради та порядок встановлення розмірів орендної плати на землю» не вносились зміни.
- (43) Таким чином, дії Дрогобицької міської ради, які полягають у прийнятті рішення від 27.05.2021 № 402 «Про затвердження Положення «Про оренду земельних ділянок на території, на яку поширюється повноваження Дрогобицької міської ради та порядок встановлення розмірів орендної плати за землю» яким встановлено різні відсоткові ставки для орендарів зареєстрованих на території Дрогобицької міської ради та поза її межами, що може призвести до дискримінаційних умов діяльності для інших суб'єктів господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції на ринку.

Враховуючи викладене, на підставі статей 7, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статті 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 № 291/5482 (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:

1. Визнати дії Дрогобицької міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи: *інформація з обмеженим доступом*), які полягають у прийнятті рішення від 27.05.2021 № 402 «Про затвердження Положення «Про оренду земельних ділянок на території, на яку поширюється повноваження Дрогобицької міської ради та порядок встановлення розмірів орендної плати за землю» яким встановлено різні відсоткові ставки для орендарів зареєстрованих на території Дрогобицької міської ради та поза її межами, що може призвести до дискримінаційних умов діяльності для інших суб'єктів господарювання, що діють на одному ринку, тобто є конкурентами, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами, що може призвести до спотворення конкуренції на ринку.

2. Зобов'язати Дрогобицьку міську раду (ідентифікаційний код юридичної особи: *інформація з обмеженим доступом*) протягом трьох місяців з дня отримання цього рішення припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене в пункті 1 резолютивної частини рішення.

Згідно з частиною першою статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органу Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня його одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова Колегії,
голова Відділення

Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ