



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 28 серпня 2025 р.

Львів

№ 63/179-р/к

Справа №63/9-03-36-2025

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

За результатами розгляду справи №63/9-03-36-2025, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України визнала дії Вараської міської військової адміністрації, які полягали у прийнятті Наказу від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки», яким встановлені різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для фізичних і юридичних осіб, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, на однакові класифікатори об'єктів нежитлової нерухомості відповідно до Національного класифікатору будівель і споруд НК 018:2023 за кодами класифікації 1211 «Будівлі готельні», 1230 «Будівлі оптово-роздрібною торгівлі», 1241 «Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі», 1251 «Промислові будівлі» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу державної влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - адміністративна колегія, Колегія), розглянувши матеріали справи №63/9-03-36-2025 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та подання відділу досліджень і розслідувань в Рівненській області Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 14.08.2025 № 63-03/496-П з попередніми висновками у справі №63/9-03-36-2025 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) від 06 лютого 2025 року №63/36-рп/к розпочато розгляд справи №63/9-03-36-2025 за ознаками вчинення Вараською міською військовою адміністрацією порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу державної влади, внаслідок яких окремим групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами.

- (2) Копію розпорядження адміністративної колегії Відділення від 06.02.2025 № №63/36-рп/к про початок розгляду справи №63/9-03-36-2025 надіслано Вараській міській військовій адміністрації листом від 06.02.2025 №63-02/1104є.
- (3) Відділенням було направлено вимоги про надання інформації:
 - Вараській міській військовій адміністрації від 20.11.2025 №63-02/4571є, відповідь на яку отримано листом від 27.11.2025 №7320-668-3110-36-04-24 /01-31/25 (вх. від 28.11.2025 №63-01/2924);
 - Головному управлінню Державної податкової служби у Рівненській області від 06.01.2025 №63-02/77є, відповідь на яку отримано листом від 15.01.2025 № 350/5/17-00-19-03-04 (вх. від 21.01.2025 №63-01/169кі).
 - Вараській міській військовій адміністрації від 02.07.2025 №63-02/5678є, відповідь на яку отримано листом від 16.07.2025 №вих.-727/01-31/25 (вх. від 22.07.2025 №63-01/3111).
 - Головному управлінню Державної податкової служби у Рівненській області від 02.07.2025 №63-02/5679є, відповідь на яку отримано листом від 11.07.2025 № 4714/5/17-00-04-01-05 (вх. від 14.07.2025 №63-01/1655кі).
- (4) Копію подання з попередніми висновками від 14.08.2025 №63-03/496-П у справі №63/9-03-36-2025 направлено Вараській міській військовій адміністрації листом від 14.08.2025 №63-02/6720є.
- (5) Інформацію про подання з попередніми висновками у справі №63/9-03-36-2025 та інформацію про дату, час, місце розгляду зазначеної справи на засіданні адміністративної колегії Відділення розміщено на офіційному субсайті Відділення 22.08.2025.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (6) Вараська міська військова адміністрація Вараського району Рівненської області утворена відповідно до указу Президента України від 20.02.2024 № 82/2024 на виконання Закону України «Про правовий режим воєнного стану», включена до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган державної влади, *(інформація з обмеженим доступом)* «Державне управління загального характеру».
- (7) Місцезнаходження: *(інформація з обмеженим доступом)*.
- (8) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 722-р місто Вараш є адміністративним центром Вараської об'єднаної територіальної громади, до складу якої входять м. Вараш і 17 сіл: Більська Воля, Березина, Кругле, Рудка, Заболоття, Мульчиці, Журавлине, Кримне, Уріччя, Озерці, Городок, Собіщиці, Сопачів, Діброва, Щоків, Стара Рафалівка та Бабка.
- (9) Відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 8 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» юридична особа – сільська, селищна, міська рада, розміщена в адміністративному центрі об'єднаної територіальної громади, є правонаступником прав та обов'язків всіх юридичних осіб – сільських, селищних, міських рад, обраних територіальними громадами, що об'єдналися, з дня набуття повноважень, сільською, селищною, міською радою, обраною об'єднаною територіальною громадою.
- (10) Відповідно до частини восьмої статті 4 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» військові адміністрації населених пунктів, районні, обласні військові адміністрації здійснюють свої повноваження протягом дії воєнного стану та 30 днів після

його припинення чи скасування. Згідно з частиною першою статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» військові адміністрації у своїй діяльності керуються Конституцією України, законами України «Про оборону України», «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію», «Про критичну інфраструктуру», цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Повноваження військових адміністрацій здійснюються ними в порядку, визначеному законами України для здійснення повноважень відповідних місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування, з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

- (11) У розумінні статті 1, статті 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Вараська міська військова адміністрація є органом державної влади.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (12) Статтею 19 Конституції України передбачено, 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.
- (13) Згідно з статтею 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі - Закон) 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) Статтею 10 Закону встановлено, 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, цим та іншими підзаконними актами.
- (15) Згідно з частиною першою статті 73 Закону акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (16) Статтею 143 Конституції України встановлено, зокрема, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону, утворюють, реорганізують та ліквідовують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.
- (17) Частиною першою статті 26 Закону визначено, що до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад відноситься, зокрема, встановлення місцевих податків і зборів відповідно до Податкового кодексу України (далі – ПКУ) та прийняття рішень щодо надання відповідно до чинного законодавства пільг по місцевим податкам і зборам, а також земельному податку.
- (18) Відповідно до пункту 6 частини другої статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» військові адміністрації населених пунктів на відповідній території здійснюють повноваження зокрема із встановлення ставок місцевих податків і зборів

відповідно до Податкового кодексу України, якщо рішення відповідної ради з цих питань не прийнято.

- (19) Отже, Вараська міська військова адміністрація має повноваження встановлювати, зокрема, ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території Вараської міської територіальної громади.
- (20) Відповідно до положень статті 4 ПКУ податкове законодавство України ґрунтується, зокрема, на принципах: - рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації; - нейтральності оподаткування; - установлення податків та зборів у спосіб, який не впливає на збільшення або зменшення конкурентоздатності платників податків.
- (21) Положеннями пункту 12.4 статті 12 ПКУ встановлено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, щодо податків та зборів належать: встановлення ставок місцевих податків та зборів в межах ставок визначених цим Кодексом; прийняття рішення про встановлення місцевих податків та зборів, зміну розміру їх ставок, об'єкта оподаткування, порядку справляння чи надання податкових пільг, яке тягне за собою зміну податкових зобов'язань платників податків та яке набирає чинності з початку бюджетного періоду.
- (22) Відповідно до підпункту 12.3.7 пункту 12.3 статті 12 ПКУ не дозволяється сільським, селищним, міським радам встановлювати індивідуальні пільгові ставки місцевих податків та зборів для окремих юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців і фізичних осіб або звільняти їх від сплати таких податків та зборів.
- (23) Загальні правові норми щодо сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, закріплені положеннями статті 266 ПКУ.
- (24) Згідно з підпунктом 266.1.1 пункту 266.1 статті 266 ПКУ платниками податку є фізичні та юридичні особи в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.
- (25) Відповідно до статті 42 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) підприємництвом (господарською комерційною діяльністю) визнається самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.
- (26) Фізична особа, згідно з частиною другою статті 50 Цивільного кодексу України (далі ЦКУ), здійснює своє право на підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому законом. Таким чином, статус фізичної особи - підприємця – це юридичний статус фізичної особи, який засвідчує її право на заняття підприємницькою діяльністю з метою одержання прибутку за умови державної реєстрації.
- (27) Згідно з підпунктом 266.2.1 пункту 266.2 статті 266 ПКУ об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка.

- (28) Під час визначення та встановлення ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, коди та найменування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості зазначаються відповідно до Національного класифікатора будівель і споруд НК 018:2023, затвердженого наказом Міністерства економіки України від 16.05.2023 №3573, який діє з 01.01.2024.
- (29) Підпунктом 14.1.129¹ статті 14 ПКУ визначено, що об'єкти нежитлової нерухомості - будівлі, їх складові частини, що не є об'єктами житлової нерухомості. До об'єктів нежитлової нерухомості відносяться:
- а) будівлі готельні, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;
 - б) будівлі офісні - будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;
 - в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закуочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;
 - г) гаражі – гаражі (наземні та підземні) та криті автомобільні стоянки;
 - д) будівлі промислові та склади;
 - е) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки);
 - є) господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;
 - ж) інші будівлі.
- (30) Згідно з частиною першою статті 319 ЦКУ власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Відповідно до частини першої статті 320 ЦКУ власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом.
- (31) Отже, як юридичні так і фізичні особи – підприємці можуть здійснювати певну підприємницьку діяльність у приміщеннях нежитлової нерухомості, що перебуває у їх власності.
- (32) Слід зазначити, що фізична особа-підприємець – це юридичний статус, який засвідчує право особи на заняття підприємницькою діяльністю, а саме: самостійною, ініціативною, систематичною, на власний ризик господарською діяльністю, що здійснюється підприємцем з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.
- (33) Частиною першою статті 50 Цивільного кодексу України регламентовано право фізичної особи на здійснення підприємницької діяльності, положеннями якої визначено, що право на здійснення підприємницької діяльності, яку не заборонено законом, має фізична особа з повною цивільною дієздатністю.

- (34) Згідно зі статтею 51 Цивільного кодексу України, до підприємницької діяльності фізичних осіб застосовуються нормативно-правові акти, що регулюють підприємницьку діяльність юридичних осіб, якщо інше не встановлено законом або не впливає із суті відносин.
- (35) Законодавство передбачає здійснення фізичною особою господарської діяльності як самозайнятою особою: фізичною особою – підприємцем або особою, яка провадить незалежну професійну діяльність (за умови, що така особа не є працівником або фізичною особою - підприємцем та використовує найману працю не більш як чотирьох фізичних осіб).
- (36) Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», суб'єктом господарювання є юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та форми власності чи фізична особа, що здійснює діяльність з виробництва, реалізації, придбання товарів, іншу господарську діяльність.
- (37) Отже, фізичні особи при здійсненні господарської діяльності, так само, як і юридичні особи, мають право наймати працівників, зобов'язані у передбачених законом випадках одержати ліцензію на здійснення певних видів діяльності, сплачувати податки та інші обов'язкові платежі, вести облік результатів своєї підприємницької діяльності тощо.
- (38) На відміну від юридичних осіб, фізичні особи-підприємці діють без установчих документів та обов'язкового формування статутного капіталу. Фізична особа, що здійснює господарську діяльність, є одночасно і власником бізнесу, і органом управління ним, а також може здійснювати підприємницьку діяльність без залучення найманої праці.
- (39) З огляду на вищевикладене, фізичні особи-підприємці прирівнені до юридичних осіб та охоплюються спільним поняттям «суб'єкт господарювання» та є конкурентами (учасниками) на певному ринку. Вони наділені таким же обсягом цивільних прав та обов'язків, що їх мають юридичні особи при здійсненні своєї підприємницької діяльності.
- (40) Отже, у розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» фізичні особи - підприємці є суб'єктами господарювання.
- (41) Підпунктом 266.5.1 пункту 266.5 статті 266 ПКУ врегульовані ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Так, ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

- (42) В ході дослідження дотримання Вараською міською військовою адміністрацією законодавства про захист економічної конкуренції при прийнятті рішень щодо встановлення місцевих податків і зборів, зокрема податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, Відділенням на офіційному вебсайті Вараської міської військової

адміністрації (varash.mva@rv.gov.ua, <https://mva.rv.gov.ua/>) виявлено, що згідно з наказом від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки на території Вараської міської територіальної громади» (далі-Наказ №143), Вараською міською військовою адміністрацією встановлені ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки на території Вараської міської військової адміністрації. Наказ №143 набрав чинність з 01.01.2025 року.

5. АНТИКОНКУРЕНТНІ ДІЇ ОРГАНУ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ПІД ЧАС ВСТАНОВЛЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- (43) За аналізом наказу №143 з'ясовано, що Вараською міською військовою адміністрацією, згідно з додатком 1 до наказу №143, встановлено різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (у % розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр) для юридичних та фізичних осіб в межах одного коду класифікації будівель і споруд, що перебувають у власності, за кодами 1211; 1230; 1241; 1251 (інформація наведена в таблиці 1).

Таблиця 1

Код	Класифікація будівель і споруд	Ставки податку (у % до мінімальної заробітної плати за 1 кв.метр)	
		Для юридичних осіб	Для фізичних осіб
		1 зона	1 зона
12	Нежитлові будівлі		
121	Будівлі готельні та подібні будівлі		
1211	<i>Будівлі готельні</i>	<i>1,250</i>	<i>1,200</i>
	Цей клас включає: - будівлі готелів, мотелів, пансіонатів та подібних закладів з надання житла з рестораном або без нього. Цей клас включає також: - відокремлені будівлі ресторанів та барів. Цей клас не включає: - ресторани в житлових будинках (1122); - хостели, гірські притулки, табори для відпочинку, рекреаційні будинки (1212) - ресторани в торгових центрах (1230)		
123	Будівлі оптово-роздрібної торгівлі		
1230	<i>Будівлі оптово-роздрібної торгівлі</i>	<i>1,350</i>	<i>1,000</i>
	Цей клас включає: - будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо. Цей клас не включає: - магазини в будівлях, які призначені переважно для інших цілей		
124	Будівлі транспорту та зв'язку		
1241	<i>Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі</i>	<i>1,300</i>	<i>1,000</i>
	Цей клас включає: - будівлі цивільних та військових аеропортів, залізничних станцій, автобусних станцій, морських та річкових вокзалів, фунікулерів та станцій канатних доріг; - будівлі центрів радіо- та телевізійного мовлення, телефонних станцій, телекомунікаційних центрів тощо. Цей клас включає також: - ангари для літаків, будівлі сигнальних будок, локомотивних та вагонних депо; - телефонні будки; - будівлі маяків; - будівлі (вежі) управління повітряним рухом. Цей клас не включає: - заклади обслуговування учасників дорожнього руху (1230); - резервуари, силоси та складські приміщення (1252); - залізничні колії (2121, 2122); - злітно-посадкові смуги аеродромів (2130); - лінії та вежі електронних		

	комунікаційних мереж (2213, 2224); - нафтотермінали (2303).		
125	<i>Промислові та складські будівлі</i>		
1251	<i>Промислові будівлі</i>	0,600	0,500
	Цей клас включає: - будівлі, що використовуються для промислового виробництва, наприклад, фабрики, майстерні, бойні, пивоварні тощо. Цей клас не включає: - резервуари, силоси та складські приміщення (1252); - будівлі сільськогосподарського призначення (1271); - комплексні промислові споруди (електростанції, нафтопереробні заводи тощо), які не мають характеристик будівель (230).		

- (44) Як вбачається з даних таблиці 1, Вараською міською військовою адміністрацією встановлено різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (у % розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр) для юридичних та фізичних осіб на об'єкти нежитлової нерухомості з однаковими класифікаторами відповідно до Національного класифікатора будівель і споруд НК 018:2023.
- (45) В той же час, ставки податку для фізичних осіб можуть бути застосовані для фізичних осіб-підприємців, які відповідно до чинного законодавства є суб'єктами господарювання, здійснюють підприємницьку діяльність з метою отримання прибутку, на однакові класифікатори об'єктів нежитлової нерухомості відповідно до Національного класифікатора будівель і споруд НК 018:2023 (за кодами класифікації 1211 «Будівлі готельні», 1230 «Будівлі оптово-роздрібною торгівлі», 1241 «Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі», 1251 «Промислові будівлі»).
- (46) Так, для фізичних осіб-підприємців встановлені менші розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки у порівнянні з юридичними особами за кодами класифікації 1211 «Будівлі готельні», 1230 «Будівлі оптово-роздрібною торгівлі», 1241 «Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі», 1251 «Промислові будівлі».
- (47) Головне управління Державної податкової служби у Рівненській області листами від 15.01.2025 №350/5/17-00-19-03-04 (вх. від 21.01.2025 №63-01/169кі), від 11.07.2025 №4714/5/17-00-04-01-05 (вх. від 14.07.2025 №63-01/1655кі) надало інформацію щодо фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб, які у 2024 році та січні - червні 2025 року сплачували податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки на території Вараської міської територіальної громади за кодами Національного класифікатора будівель і споруд НК 018-2023: 1211; 1230; 1241; 1251.
- (48) Так, протягом 2024 року податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сплачений юридичними особами в кількості 37 осіб, фізичними особами в т.ч. фізичними особами-підприємцями в кількості 85 осіб, протягом січня-червня 2025 року податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сплачений юридичними особами в кількості 35 осіб, фізичними особами в т.ч. фізичними особами-підприємцями в кількості 28 осіб.
- (49) Згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань однаковою господарську діяльність за видами (інформація з обмеженим доступом) на території Вараської міської територіальної громади здійснюють зокрема:

- Ново-Рафалівське Споживче Товариство *(інформація з обмеженим доступом)*; Старорафалівське споживче товариство *(інформація з обмеженим доступом)*; ППФ «Імбекс» *(інформація з обмеженим доступом)* та ФОП Рафальська Н. А. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Пронь К. А. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Журба О.О. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Чевжик М.Ф. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Чайка Н.Я. *(інформація з обмеженим доступом)* - *(інформація з обмеженим доступом)*;
 - ТОВ «Вікотек» *(інформація з обмеженим доступом)*; ТОВ «АТБ-Торгстрой» *(інформація з обмеженим доступом)*; ПП «СК» Продторг 2006» *(інформація з обмеженим доступом)*; ТОВ «Грін Зона» *(інформація з обмеженим доступом)*; ТОВ «Реал ЕСТ» *(інформація з обмеженим доступом)* та ФОП Ткач Ю.І. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Безушко В.А. *(інформація з обмеженим доступом)*; ФОП Володько М.С. *(інформація з обмеженим доступом)*.
- (50) Вищевказані суб'єкти господарювання здійснюючи однакову господарську діяльність за *(інформація з обмеженим доступом)* вважаються учасниками одних товарних ринків.
- (51) Так, з 01.01.2025 податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки за кодом Національного класифікатора будівель і споруд НК 018:2023: 1230 «Будівлі оптово-роздрібної торгівлі» сплачували:
- Ново-Рафалівське Споживче Товариство *(інформація з обмеженим доступом)*, Старорафалівське споживче товариство *(інформація з обмеженим доступом)*, ППФ «Імбекс» *(інформація з обмеженим доступом)*, ТОВ «Вікотек» *(інформація з обмеженим доступом)*, ТОВ «АТБ-Торгстрой» *(інформація з обмеженим доступом)*, ПП «СК» Продторг 2006» *(інформація з обмеженим доступом)*, ТОВ «Грін Зона» *(інформація з обмеженим доступом)*, ТОВ «Реал ЕСТ» *(інформація з обмеженим доступом)* сплачували за 1 м² об'єкта нерухомості в розмірі *(інформація з обмеженим доступом)* а ФОП Рафальська Н. А. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Пронь К. А. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Журба О.О. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Чевжик М.Ф. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Чайка Н.Я. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Ткач Ю.І. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Безушко В.А. *(інформація з обмеженим доступом)*, ФОП Володько М.С. *(інформація з обмеженим доступом)*.
- (52) Дії Вараської міської військової адміністрації, що полягають у встановленні наказом № 143 на території Вараської міської територіальної громади різних розмірів ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки при оподаткуванні об'єктів нежитлової нерухомості для фізичних та юридичних осіб за однаковими кодами Національного класифікатора НК 018:2023, яке може використовуватись ними для здійснення однакових видів господарської діяльності, можуть ущемлювати інтереси тих суб'єктів господарювання, які сплачують вказаний податок за вищою ставкою та, відповідно, несуть більші витрати, порівняно з конкурентами.
- (53) Згідно з інформацією Вараської міської військової адміністрації, наданої листом від 16.07.2025 №вих.-727/01-31/25 (вх. від 22.07.2025 №63-01/3111) встановлено, що станом на 01.07.2025 наказ від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території Вараської міської територіальної громади» чинний із врахуванням змін, що були внесені наказом від 14.07.2025 №391 «Про внесення змін до наказу Вараської міської військової адміністрації від 12 липня 2024 № 143» (Додаток 1).

- (54) Так, Вараська міська військова адміністрація наказом від 14.07.2025 №391 внесла зміни в наказ від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території Вараської міської територіальної громади» з врахуванням зауважень Відділення викладених в розпорядженні про початок розгляду справи та встановила ставки податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки для юридичних та фізичних осіб за кодами 1211; 1230; 1241; 1251 в наступних розмірах (інформація наведена в таблиці 2).

Таблиця 2

Код	Класифікація будівель і споруд	Ставки податку (у % до мінімальної заробітної плати за 1 кв.метр)	
		Для юридичних осіб	Для фізичних осіб
		1 зона	1 зона
12	Нежитлові будівлі		
121	Будівлі готельні та подібні будівлі		
1211	Будівлі готельні	1,250	1,250
	Цей клас включає: - будівлі готелів, мотелів, пансіонатів та подібних закладів з надання житла з рестораном або без нього. Цей клас включає також: - відокремлені будівлі ресторанів та барів. Цей клас не включає: - ресторани в житлових будинках (1122); - хостели, гірські притулки, табори для відпочинку, рекреаційні будинки (1212) - ресторани в торгових центрах (1230)		
123	Будівлі оптово-роздрібної торгівлі		
1230	Будівлі оптово-роздрібної торгівлі	1,350	1,350
	Цей клас включає: - будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо. Цей клас не включає: - магазини в будівлях, які призначені переважно для інших цілей		
124	Будівлі транспорту та зв'язку		
1241	Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі	1,300	1,300
	Цей клас включає: - будівлі цивільних та військових аеропортів, залізничних станцій, автобусних станцій, морських та річкових вокзалів, фунікулерів та станцій канатних доріг; - будівлі центрів радіо- та телевізійного мовлення, телефонних станцій, телекомунікаційних центрів тощо. Цей клас включає також: - ангари для літаків, будівлі сигнальних будок, локомотивних та вагонних депо; - телефонні будки; - будівлі маяків; - будівлі (вежі) управління повітряним рухом. Цей клас не включає: - заклади обслуговування учасників дорожнього руху (1230); - резервуари, силоси та складські приміщення (1252); - залізничні колії (2121, 2122); - злітно-посадкові смуги аеродромів (2130); - лінії та вежі електронних комунікаційних мереж (2213, 2224); - нафтотермінали (2303).		
125	Промислові та складські будівлі		
1251	Промислові будівлі	0,600	0,600
	Цей клас включає: - будівлі, що використовуються для промислового виробництва, наприклад, фабрики, майстерні, бойні, пивоварні тощо. Цей клас не включає: - резервуари, силоси та складські приміщення (1252); - будівлі сільськогосподарського призначення (1271); - комплексні промислові споруди (електростанції, нафтопереробні заводи тощо), які не мають характеристик будівель (230).		

- (55) Як вбачається з даних таблиці 2, Вараською міською військовою адміністрацією встановлено однакові розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (у % розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр) для юридичних та фізичних осіб на об'єкти нежитлової нерухомості з однаковими класифікаторами відповідно до Національного класифікатора будівель і споруд НК 018:2023.

6. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

- (56) На подання з попередніми висновками від 14.08.2025 № 63-03/496-П у справі №63/9-03-36-2025, надісланого Відповідачеві листом від 14.08.2025 № 63-02/6720є, зауважень та заперечень на адресу Відділення не надходило.

7.ВИСНОВКИ У СПРАВІ ТА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (57) Згідно із частиною третьою статті 18 Господарського кодексу України «був чинний на момент виникнення правовідносин» (далі – ГКУ) органам влади та органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам забороняється приймати акти та вчиняти дії, які усувають конкуренцію або необгрунтовано сприяють окремим конкурентам у підприємницькій діяльності, чи запроваджують обмеження на ринку, не передбачене законодавством. Законом можуть бути встановлені винятки із цього правила з метою забезпечення національної безпеки оборони та інших загальносуспільних інтересів.
- (58) Статтею 25 ГКУ передбачено:
- 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;
 - 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.
- (59) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме економічна конкуренція (конкуренція) - змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншим 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.
- (60) 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, здійснюються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, органами адміністративно-господарського управління та контролю.
- (61) 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.

- (62) Виходячи з наведених законодавчих норм, виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та невчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися завдяки саме їхнім 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.
- (63) Так, статтею 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлюється перелік заборон, зокрема на дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, які можуть обмежувати конкуренцію на товарних ринках.
- (64) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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.
- (65) Абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (66) Відповідно до приписів конкурентного законодавства, несприятливі умови діяльності суб'єктів господарювання передбачають виникнення у суб'єктів господарювання додаткових непотрібних витрат, або витрат (зменшення обсягів реалізації товару, рівня прибутковості тощо), які були б неможливі за звичайних умов ведення господарської діяльності.
- (67) Також, відповідно до приписів конкурентного законодавства, під спотворенням конкуренції розуміється настання (можливість настання) необґрунтованих змін у можливостях учасників ринку конкурувати між собою на ринку. При цьому, окремі суб'єкти господарювання здобувають переваги над іншими не завдяки власним досягненням, а внаслідок дії зовнішніх ринкових факторів, одним з яких і є вплив державних органів. На відміну від усунення чи обмеження конкуренції, які супроводжуються структурними змінами на ринку, спотворення конкуренції не впливає на структуру ринку – вона може залишатися незмінною і, на відміну від недопущення конкуренції, навіть формально конкурентною.

- (68) Отже, нормами законодавства про захист економічної конкуренції не допускається негативний вплив органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю чи інших адміністративних інституцій на конкуренцію.
- (69) Вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне собою відповідальність згідно із законом.
- (70) Згідно з пунктом 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.
- (71) Отже, матеріалами справи доведено, що дії Вараської міської військової адміністрації, які полягали у прийнятті Наказу від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки», яким встановлені різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для фізичних і юридичних осіб, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, на однакові класифікатори об'єктів нежитлової нерухомості відповідно до Національного класифікатору будівель і споруд НК 018:2023 за кодами класифікації 1211 «Будівлі готельні», 1230 «Будівлі оптово-роздрібної торгівлі», 1241 «Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі», 1251 «Промислові будівлі» є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу державної влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 12, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 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 (із змінами), пункту 4 розділу VIII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділенням 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 Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Вараської міської військової адміністрації (*інформація з обмеженим доступом*), які полягали у прийнятті Наказу від 12.07.2024 №143 «Про встановлення ставок та пільг податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки», яким встановлені різні розміри ставок податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для фізичних і юридичних осіб, що діють на одному товарному ринку, тобто є конкурентами, на однакові класифікатори об'єктів нежитлової нерухомості відповідно до Національного класифікатору будівель і споруд НК 018:2023 за кодами класифікації 1211 «Будівлі готельні», 1230 «Будівлі оптово-роздрібної торгівлі», 1241 «Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та

пов'язані з ними будівлі», 1251 «Промислові будівлі» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу державної влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

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

Голова Колегії,
Голова Відділення

Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ