



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННО-ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ**

**РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

25 липня 2025 року

Хмельницький

№72/96-р/к

Справа № 72/46-25

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - адміністративна колегія Відділення), розглянувши матеріали справи № 72/46-25 про порушення Хмельницькою міською радою законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання Другого відділу досліджень і розслідувань Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 14.07.2025 № 72-03/238 п,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Другим відділом досліджень і розслідувань Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) здійснено розгляд заяви Телеги Тетяни Іванівни (далі – Заявник, Телега Т.І.) від 03.03.2025 № б/н (вх. № 72-01/1-АМ від 03.03.2025) щодо дій Хмельницької міської ради, які полягають у застосуванні різних підходів до розрахунку термінів/строків укладання договорів оренди земельних ділянок.
- (2) За результатами розгляду заяви Телеги Т.І. від 03.03.2025 № б/н (вх. № 72-01/1-АМ від 03.03.2025) Відділенням виявлено обставини, які свідчать про наявність у діях Хмельницької міської ради ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (3) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі - адміністративна колегія Відділення) від 23 травня 2025 року №72/49-рп/к розпочато розгляд справи №72/46-25 відносно Хмельницької міської ради (*інформація з обмеженим доступом*), дії якої полягають у застосуванні різних умов / підходів при укладанні договорів на оренду земельних ділянок для суб'єктів господарювання, в межах

однієї групи цільового використання земельних ділянок, за умови відсутності єдиного підходу при встановленні термінів дії договорів оренди земельних ділянок та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

- (4) Листом від 23.05.2025 №72-02/2187 копію розпорядження адміністративної колегії Відділення №72/49-рп/к від 23.05.2025 було надіслано Хмельницькій міській раді на юридичну адресу.
- (5) Листом від 23.05.2025 №72-02/2191 е Заявника було повідомлено про початок розгляду справи № № 72/46-25 відносно Хмельницької міської ради.
- (6) Листом від 14.07.2025 №72-02/3209 е на юридичну адресу Хмельницької міської ради було направлено копію подання з попередніми висновками у справі №72/46-25 від 14.07.2025 №72-03/238 п та отримано нею 15.07.2025.
- (7) Листом від 14.07.2025 №72-02/3210 е на адресу Телеги Т.І. було направлено копію подання з попередніми висновками у справі №72/46-25 від 14.07.2025 №72-03/238 п та отримано нею 15.07.2025.
- (8) Листом від 15.07.2025 №72-02/3220 е на юридичну адресу Хмельницької міської ради було направлено запрошення на засідання адміністративної колегії Відділення.
- (9) Листом від 15.07.2025 №72-02/3221 е на адресу Телеги Т.І. було направлено запрошення на засідання адміністративної колегії Відділення.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (10) Хмельницька міська рада є повноважним представником Хмельницької міської територіальної громади, до якої входять населені пункти: с. Бахматівці, с. Березове, с. Богданівці, с. Велика Калинівка, с. Водички, с. Волиця, с. Давидківці, с. Іванківці, с. Івашківці, с. Климківці, с. Колибань, с. Копистин, с. Мала Колибань, с. Малашівці, село Масівці, с. Мацьківці, с. Олешин, с. Пархомівці, с. Пирогівці, с. Прибузьке, м. Хмельницький, с. Черепівка, с. Черопова, с. Шаровечка.
- (11) Місцезнаходження юридичної особи: *(інформація з обмеженим доступом)*.
- (12) Хмельницька міська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє Хмельницьку міську територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», законами та іншими нормативно-правовими актами.
- (13) Хмельницька міська рада уповноважена розглядати та вирішувати будь-які питання, віднесені законодавством до компетенції органів місцевого самоврядування, а також утворюваних ними виконавчих органів.
- (14) Відповідно до статті 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Хмельницька міська рада входить до системи місцевого самоврядування.
- (15) Відповідно до статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини, зокрема, органів місцевого самоврядування із суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією. Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.

- (16) Таким чином, сфера застосування Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на відносини Хмельницької міської ради із суб'єктами господарювання, юридичними та фізичними особами (орендарями).

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (17) Відповідно до частини четвертої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюється Антимонопольним комітетом України.
- (18) Частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що, зокрема, органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (19) Отже, реалізація Хмельницькою міською радою покладених на неї повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (20) Основними нормативно-правовими актами, якими повинні керуватися органи місцевого самоврядування в питаннях оренди земельних ділянок, є: Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»; Закон України «Про благоустрій населених пунктів»; Земельний кодекс України; Податковий кодекс України; Закон України «Про оренду землі»; Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр».
- (21) Відповідно до статті 12 Земельного кодексу 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;
 - надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу
- (22) Статтею 93 Земельного кодексу України передбачено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.
- (23) Відповідно до пункту 2 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 регулюють відносини у сфері господарювання та 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.
- (24) Частиною першою статті 122 Земельного кодексу України передбачено, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.
- (25) Відповідно до частини першої статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу

місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними [статтею 122](#) цього Кодексу.

- (26) Статтею 4 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.
- (27) Згідно зі 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.
- (28) Статтею 32² Закону України «Про оренду землі» передбачено, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому [статтею 126¹](#) Земельного кодексу України.
- (29) Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із [статтею 122](#) Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

- (30) Таким чином, вимогами земельного законодавства передбачено переважне право орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк у разі належного виконання ним обов'язків за умовами договору.

4. ОЦІНКА ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (31) При прийнятті рішень про надання в оренду земельних ділянок Хмельницька міська рада керується Законами України: «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про благоустрій населених пунктів», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Земельним кодексом України та Податковим кодексом України.

- (32) З метою впорядкування орендної плати за землю, враховуючи фактичне використання орендованих земель у м. Хмельницькому, Хмельницькою міською радою на дев'ятнадцятій сесії було прийнято рішення від 29.08.2012 року № 64 «Про впорядкування орендної плати за землю та втрату чинності рішень сесії міської ради».
- (33) В ході розгляду заяви Телеги Т.І. від 03.03.2025 № б/н (вх. № 72-01/1-АМ від 03.03.2025) Відділенням встановлено, що 12.05.2010, на підставі рішення двадцять восьмої сесії Хмельницької міської ради від 23.09.2009 № 41, між Хмельницькою міською радою та фізичними особами - підприємцями Телегою Тетяною Іванівною, Телегою Іваном Олексійовичем, Телегою Андрієм Олексійовичем було укладено договір оренди землі № 041074200078.
- (34) Предметом вказаного договору було строкове платне користування земельною ділянкою по вул. Купріна (Петлюри), 54/1, у м. Хмельницькому, площею 8 588 м², (кадастровий номер земельної ділянки 6810100000:26:006:0084. Земельна ділянка була надана в оренду для обслуговування торгово-сервісного комплексу. Договір було укладено терміном на 5 років, до 23.09.2014.
- (35) Згідно з додатковою угодою від 31.12.2014 № 314/02, укладеною на підставі рішення сорок четвертої сесії Хмельницької міської ради від 12.11.2014 № 43 термін дії вищезазначеного договору було продовжено з одним орендарем, Телегою Т.І., на 10 років, до 23.09.2024.
- (36) Враховуючи вимоги статті 33 Закону України «Про оренду землі» 22.08.2024 Телегою Т.І. було подано заяву про поновлення договору оренди землі № 041074200078 на новий термін.
- (37) Управління земельних ресурсів Хмельницької міської ради листом від 13.09.2024 №Т/1630-04-2024 повідомило Заявника, що поновлення договорів оренди землі, укладених до 16.07.2020, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. При цьому у разі внесення змін до договору оренди землі після 16.07.2020 на них поширюються правила щодо поновлення договорів оренди землі, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України.
- (38) У вищевказаному листі Управління земельних ресурсів Хмельницької міської ради зазначило, що зважаючи на те, що додатковою угодою №49/02 від 01.04.2022 було внесено зміни до договору оренди землі №041074200078 від 12.05.2010, тобто після 16.07.2020, вказаний договір оренди землі не може поновлюватись шляхом укладення додаткової угоди, відповідно може бути укладений договір оренди землі на новий строк.
- (39) Враховуючи зазначене, Телегою Т.І. було подано клопотання щодо укладення договору оренди земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084 на новий строк. До клопотання було додано проект договору оренди землі, в якому були зазначені раніше погоджені сторонами істотні умови договору, зокрема строк оренди - 10 (десять) років, до 2034 року.
- (40) Також до клопотання додано копії витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 131614173 від 20.07.2018, № 173055887 від 09.07.2019 та № 177899472 від 19.08.2019.
- (41) Рішенням сорок п'ятої сесії Хмельницької міської ради від 17.10.2024 №46 «Про укладання договорів оренди на новий строк» було надано в оренду Телезі Т. І. земельну ділянку за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084 для обслуговування приміщення критого ринку, критого ринку №1, критого ринку №3. Цільове призначення земельної ділянки -

03.10 (для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку), **термін оренди 1 рік.**

- (42) Листом від 13.03.2025 № 1233-02-23-25 (вх. №72-01/697 від 17.03.2025) виконавчий комітет Хмельницької міської ради повідомив, що при підготовці проєктів рішення сесії міської ради про надання земельних ділянок оренду, укладання договорів оренди землі на новий строк, поновлення договорів оренди посадові особи управління земельних ресурсів Хмельницької міської ради керуються вимогами рішення дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради від 29.08.2012 № 64 «Про впорядкування орендної плати за землю та втрату чинності рішень сесії міської ради» із внесеними змінами, згідно з якими земельна ділянка, яка надається в оренду під/для обслуговування об'єктів нерухомого майна (на які оформлено право власності), може бути надана в оренду не більше **ніж на 10 років**, а земельна ділянка, яка надається під/для будівництва, розміщення, реконструкцію чи добудову об'єктів нерухомого майна - не більше ніж на 3 роки. Земельні ділянки для будівництва обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка), для будівництва індивідуального гаража, для ведення садівництва, у випадку наявності на ній капітальних будівель та споруд, на будівництво яких особі надано відповідний дозвіл, незалежно від стану їх готовності і наявності реєстрації права власності на вказані будівлі та споруди, надається в оренду строком на 10 років, а, у разі відсутності на вищезазначених земельних ділянках капітальних будівель та споруд, вони надаються в оренду строком на 5 років.
- (43) Крім того, пунктом 2.12 (після внесення змін – 2.10) рішення дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради від 29.08.2012 № 64 «Про впорядкування орендної плати за землю та втрату чинності рішень сесії міської ради» зобов'язано управління земельних ресурсів та земельної реформи Департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів Хмельницької міської ради при підготовці проєктів договорів оренди землі передбачити усі умови, передбачені цим рішенням.
- (44) Відповідно до частини одинадцятої статті 120 Земельного кодексу України, якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому [статтями 118, 123](#) або [128](#) цього Кодексу.
- (45) Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](#) цього Кодексу, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або користування набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом.
- (46) Абзацом третім частини одинадцятої статті 120 Земельного кодексу України передбачено, що пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) такого об'єкта у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт.
- (47) При аналізі інформації, наданої виконавчим комітетом Хмельницької міської ради листом від 13.03.2025 № 1233-02-23-25 (вх. №72-01/697 від 17.03.2025), щодо укладених договорів оренди земельних ділянок комунальної власності з цільовим

призначенням: 03.10 «Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» Відділенням встановлено, що строк, на який укладається договір оренди земельної ділянки, залежить від функціонального використання земельної ділянки (надається в оренду під/для обслуговування об'єктів нерухомого майна (на які оформлено право власності) до 10 років або яка надається під / для будівництва, розміщення, реконструкцію чи добудову об'єктів нерухомого майна до 3 років), до прикладу:

№ п/п	Орендар та місцезнаходження земельної ділянки	номер та дата рішення	Номер та дата договору	термін дії договору	Цільове призначення	Вид використання
1.	Макончук Віталій Григорович, вул. Геологів, 1/1В, пл. 300 м.кв.	21 сесія №62 від 12.12.2012	№133-01-2013/211353 8 від 14.08.2013 Додаткова угода №103/02 від 30.03.2023	10 років (до 30.03.2033)	03.10	для обслуговування торговельних, складських та офісних приміщень
2.	Приватне мале підприємство "Норма", вул. Геологів, 16/2, пл. 600 м.кв.	14 сесія №31 від 07.11.2007	№04077420 0268 від 20.12.2007, Додаткова угода №312/02 від 24.08.2023	До 24.08.2028	03.10	під речовий ринок
3.	Приватне мале підприємство "Норма", вул. Геологів, 16/2, пл. 600 м.кв.	18 сесія №32 від 28.05.2008	№04097420 0072 від 13.04.2009	20 років (до 24.08.2028)	03.10	під речовий ринок
4.	Бабій Олександр Антонович, Голуб Олена Миколаївна, Калістратов Сергій Борисович, Кравчук Сергій Анатолійович, Погребняк Юлія Іванівна, Приватне підприємство "Кредо", Стойко Наталія Миколаївна, Товариство з обмеженою відповідальністю "Приватна справа", проспект Миру, 69, пл. 117 м.кв.	42 сесія №65 від 17.06.2020	№407/01 від 20.11.2020	10 років (до 17.06.2030)	03.10	для обслуговування ринку змішаної торгівлі, закладу громадського харчування, перукарні, адміністративно-побутової споруди (II - черга) та нежитлових приміщень
5.	Товариство з обмеженою відповідальністю "КМ Груп 1", проспект Миру, 107, пл. 1995 м.кв.	41 сесія №75 від 14.06.2024	№344/01 від 02.08.2024	3 роки (до 02.08.2027)	03.10	під будівництво офісу і торговельного комплексу
6.	Бенькович Анатолій	13 сесія	№241/01 від	10 років (до	03.10	для обслуговування

	Анатолійович, вул. Геологів, 3, пл. 102 м.кв.	№79 від 23.02.2022	14.07.2022	14.07.2032)		приміщення, приміщення торгового ряду непродовольчих товарів
7.	Акарсу Мехмет, вул. Геологів, 3, пл. 105 м.кв.	25 сесія №95 від 28.03.2023	№205/01 від 08.06.2023	10 років (до 14.07.2032)	03.10	для обслуговування приміщення торгового ряду непродовольчих товарів
8.	Бенькович Анатолій Анатолійович, вул. Геологів, 3, пл. 487 м.кв.	24 сесія №54 від 10.02.2023	№95/01 від 27.03.2023	10 років (до 27.03.2033)	03.10	для обслуговування приміщення торгового ряду непродовольчих товарів
9.	Телега Тетяна Іванівна, вул. Симона Петлюри, 54/1, пл. 8588 м.кв.	№46 від 17.10.2024	№600/01 від 31.12.2024	1 рік (до 31.12.2025)	03.10	для обслуговування приміщення кригого ринку, кригого ринку №1, кригого ринку № 3
10.	Товариство з обмеженою відповідальністю "Ринок Сардонікс", вул. Геологів, 8, пл. 1100 м.кв.	17 сесія №35 від 02.04.2008	№04097420 0017 від 14.01.2009 додаткова угода №133/02 від 25.04.2023	до 25.04.2028	03.10	Під розширення речового ринку
11.	Колібаба Леонід Васильович, вул. Львівське шосе, 2, пл. 140 м.кв.	46 сесія №38 від 07.10.2020	№440/01 від 04.12.2020	10 років (до 07.10.2030)	03.10	для обслуговування складських та торгових приміщень
12.	Товариство з додатковою відповідальністю "Продес", вул. Проскурівська, 16, пл. 1643 м.кв.	17 сесія №76 від 27.06.2012	№68101000 4000775 від 06.09.2012, додаткова угода №413/02 від 14.10.2022	10 років (до 27.06.2032)	03.10	для обслуговування торговельного комплексу, двоповерхових торговельних та офісних приміщень
13.	ТОВ «Хмельницька універсальна компанія» вул. Симона Петлюри, 54/2, пл. 14926 м.кв	35 сесія №93 від 10.11.2024	№451/01 від 01.12.2024, додаткова угода №351/02 від 07.08.2024	10 років (до 05.08.2034є кти господарювання, які)	03.10	під комплекс приміщень складів – магазинів та комплекс магазинів складів

- (48) З відповіді виконавчого комітету Хмельницької міської ради, наданої листом від 13.03.2025 № 1233-02-23-25 (вх. №72-01/697 від 17.03.2025) Відділення встановило, що Хмельницька міська рада передала в оренду для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (цільове призначення 03.10) 202 земельні ділянки, відповідно укладено 202 договори оренди.
- (49) Проведеним аналізом встановлено, що для суб'єктів господарювання (орендарів) Хмельницькою міською радою надавались в оренду земельні ділянки під незавершене будівництво терміном на 3 роки та для обслуговування нерухомого майна терміном на 10 років.

- (50) Разом з тим, сорок п'ятою сесією Хмельницької міської ради 17.10.2024 було прийнято рішення №46 «Про укладання договорів оренди на новий строк» яким надано в оренду Телезі Т. І. земельну ділянку за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084 для обслуговування приміщення критого ринку, критого ринку №1, критого ринку №3 **терміном оренди 1 рік.**
- (51) Слід зазначити, що земельна ділянка за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084 надана Телезі Т.І. під обслуговування об'єктів нерухомості, ринкової інфраструктури. На зазначеній земельній ділянці розташована нерухомість загальною площею 4 821,1 м² на яку Телогою Т.І. оформлено право власності (витяги № 131614173 від 20.07.2018, № 173055887 від 09.07.2019 та № 177899472 від 19.08.2019), яку Телега Т.І. здає в оренду іншим суб'єктам господарювання для здійснення підприємницької діяльності.
- (52) В ході розгляду справи Відділенням встановлено, що суб'єкти господарювання, які здійснюють господарську діяльність з використанням договорів оренди приміщень (тимчасових споруд, кіосків, лотків тощо), надають перевагу укладенню договорів оренди на тривалий час, так, як строк укладення договору оренди безпосередньо впливає на здійснення господарської діяльності. Короткострокові договори створюють невизначеність щодо перспектив бізнесу, ускладнюють планування витрат, довгострокові інвестиції та розвиток. Зокрема, при коротких строках немає впевненості у стабільності місця торгівлі, що може призвести до втрати клієнтів, зниження доходів і навіть припинення діяльності. Натомість довгострокова оренда дає змогу впевнено інвестувати в обладнання, поліпшення умов, рекламні заходи та розширення асортименту тощо.
- (53) Наразі, через дії Хмельницької міської ради, Телега Т.І. обмежена у виборі орендарів приміщень, адже не всі готові почати ведення господарської діяльності на земельній ділянці, яка передана в оренду лише на рік.
- (54) Отже, внаслідок застосування Хмельницькою міською радою різних підходів до розрахунку термінів/строків укладання договорів оренди земельних ділянок, деяким суб'єктам господарювання, які діють на одному товарному ринку та орендують земельні ділянки, створюються не сприятливі умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (55) Застосування різних підходів до розрахунку термінів / строків укладання договорів оренди земельних ділянок з однаковим цільовим призначенням безпосередньо не впливає на структуру товарного ринку та самостійність прийняття суб'єктами господарювання господарських рішень. Проте воно змінює власні досягнення суб'єктів господарювання як джерело здобуття ними переваг у конкуренції за допомогою зовнішніх чинників.
- (56) Таким чином, для Телеги Т.І. та для суб'єктів господарювання, які орендують приміщення у Телеги Т.І. для здійснення підприємницької діяльності створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.
- (57) Отже, застосування різних підходів до розрахунку строку / терміну при укладенні договорів на оренду земельних ділянок для суб'єктів господарювання на землі комунальної власності одного цільового призначення може мати негативний вплив на конкуренцію.
- (58) Листом від 27.05.2025 № 2741-25 (вх. № 72-01/1456 від 28.05.2025) виконавчий комітет Хмельницької міської ради повідомив Відділення, що продовження терміну дії

договору оренди землі №600/01 від 31.12.2024, укладеного між Хмельницькою міською радою та Телегою Т.І. щодо земельної ділянки за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084, здійснюється відповідно до статті 126¹ Земельного кодексу України, що не потребує подальшого прийняття рішення для продовження терміну дії договору. Зазначене виключає існування дискримінаційних умов щодо діяльності Телеги Т.І., а в діях Хмельницької міської ради відсутні ознаки антиконкурентних дій.

- (59) На противагу зазначеному слід відмітити, що, до прикладу, рішеннями Хмельницької міської ради № 12 від 25.07.2024, № 46 від 02.05.2024, № 14 від 25.07.2024 надані в оренду **терміном на 10 років** земельні ділянки:
- Приватному підприємству «Компанія Укроп» (вул. Проскурівського підпілля, 1) для обслуговування офісно-торгівельного комплексу;
 - Канділовському Ігорю Петровичу, Масловському Валентину Анатолійовичу, Масловському Віктору Анатолійовичу, Каськовій Тетяні Вікторівні (вул. Молодіжна, 7) для обслуговування магазину;
 - Канділовському Ігорю Петровичу, Масловському Валентину Анатолійовичу, Масловському Віктору Анатолійовичу, Каськовій Тетяні Вікторівні (вул. Пілотська, 24) для обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів;
 - ТОВ "Хмельницька універсальна компанія" (вул. Садова, 5/А) під приміщення магазину;
 - Мельник Вікторії Володимирівні, Мельник Олександр Петровичу (вул. Романа Шухевича, 120/2) під обслуговування будівлі складського приміщення;
 - ПМП "Принцип" (вул. Черновола, 41/3) для обслуговування будівлі офісу та магазину з продажу продовольчих товарів.
- (60) Вищезазначеними рішеннями передбачено, що по закінченню строку, на який укладено договори, поновлення здійснюється за правилами статті 126¹ Земельного кодексу України.
- (61) Частиною другою статті 126¹ Земельного кодексу України передбачено, що у разі якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.
- (62) Крім того, частиною третьою статті 126¹ Земельного кодексу України визначено, що сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.
- (63) Таким чином, договір оренди землі №600/01 від 31.12.2024, укладений між Хмельницькою міською радою та Телегою Т.І. щодо земельної ділянки за адресою: м. Хмельницький, вул. Петлюри, 54/1, площею 8 588 м², кадастровий номер 6810100000:26:006:0084, відповідно до статті 126¹ Земельного кодексу України, потребує поновлення щороку та може бути поновлений **на один рік** в той час, коли договори оренди землі, укладені з іншими суб'єктами господарювання, які діють на

аналогічному ринку, потребують поновлення **через десять років** і можуть бути поновлені на **термін десять років**.

- (64) Вищезазначені обставини, які полягають в необхідності щорічного поновлення договору оренди та існуванні ймовірності його не поновлення (у разі відмови Хмельницької міської ради, як сторони договору, від поновлення договору) створюють несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності Телезі Т.І. порівняно з конкурентами та призводять до спотворення конкуренції на ринку оренди земельних ділянок в територіальних межах Хмельницької міської об'єднаної територіальної громади.
- (65) Сукупність норм Закону України "Про захист економічної конкуренції" передбачає змагання між суб'єктами господарювання, які завдяки, саме, власним досягненням здобувають переваги над іншими суб'єктами господарювання, натомість, антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування можуть вплинути на відповідний стан конкуренції шляхом її обмеження, що може полягати у зміні існуючих факторів, які визначають інтенсивність конкуренції, а саме дії зовнішніх факторів, одним з яких можуть бути дії органів місцевого самоврядування, які, внаслідок потенційної можливості негативного впливу на конкуренцію, визнаються антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування.

5. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

- (66) У відповідь на подання з попередніми висновками у справі № 72/46-25 від 14.07.2025 № 72-03/238-п Хмельницька міська рада будь-яких зауважень та заперечень не надала.

6. ВИСНОВОК У СПРАВІ ТА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (67) У відповідності до статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополієм становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.
- (68) Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція (конкуренція) – змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (69) Частиною першою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму, вжиття заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється в тому числі органами місцевого самоврядування. Згідно із частиною другою статті 4 цього Закону органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (70) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність, зокрема, органів місцевого самоврядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції є антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування.

- (71) Норми абзацу восьмого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачають, що антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- (72) Відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (73) Тобто, необхідною та достатньою умовою визнання дій зазначених вище органів антиконкурентними є наявність або можливість настання наслідків у вигляді недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції шляхом вчинення антиконкурентних дій органами влади, органами місцевого самоврядування.
- (74) Виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог чинного законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися саме завдяки власним досягненням без впливу зовнішніх чинників, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції.
- (75) Недотримання зазначених норм законодавства може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до незабезпечення органами місцевого самоврядування заходів, які сприятимуть розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.
- (76) Отже, матеріалами справи доведено, що дії Хмельницької міської ради, які полягають у застосуванні різних умов/підходів при укладенні договорів на оренду земельних ділянок для суб'єктів господарювання, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, за умови відсутності єдиного підходу при встановленні термінів дії договорів на оренду земельних ділянок, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», абзацом 8 частини другої статті 15 цього ж Закону у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Враховуючи вищевикладене, керуючись статтями 7, 14, 7 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 лютого 2001 року №32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року № 291/5482, (зі змінами), пунктом 5 розділу VIII Порядку розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року за №5, зареєстрованих 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 Відділення,

ВИРІШИЛА:

1. Визнати дії Хмельницької міської ради (*інформація з обмеженим доступом*)), які полягають у застосуванні різних умов / підходів при укладенні договорів на оренду земельних ділянок для суб'єктів господарювання, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, за фактичної відсутності єдиного підходу при встановленні термінів дії договорів оренди земельних ділянок порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50, абзацом восьмим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів влади, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Зобов'язати Хмельницьку міську раду припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього рішення, шляхом застосування єдиних умов / підходів при укладенні договорів на оренду земельних ділянок для суб'єктів господарювання, в межах однієї групи цільового використання земельних ділянок, що виключає створення окремим суб'єктам господарювання дискримінаційних умов діяльності порівняно з конкурентами.

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

Голова адміністративної колегії,
голова Відділення

Олег ФЕДОРЧУК