



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«23» жовтня 2025 року

№ 60/212-р/к

справа № 109/60/156-рп/к.25

м. Київ

*Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції*

Хорошівська селищна рада Житомирського району Житомирської області (далі – Рада) встановила суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендну плату за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням у різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, а також без врахування імперативних приписів пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, яким передбачено, що орендна плата за земельну ділянку для видобування корисних копалин та розробки родовищ корисних копалин складає 25 відсотків від 3 відсотків її нормативної грошової оцінки.

За результатами розгляду справи № 109/60/156-рп/к.25 такі дії Ради визнано порушенням, передбаченим абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (антиконкурентні дії органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами).

Хорошівську селищну раду Житомирського району Житомирської області зобов'язано у двомісячний строк із дати отримання рішення в цій справі припинити зазначене порушення.

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 109/60/156-рп/к.25, розпочатої за ознаками вчинення Хорошівською селищною радою Житомирського району Житомирської області порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та подання Третього відділу досліджень і розслідувань від 22.08.2025 № 60-03/515-П з попередніми висновками у зазначеній справі,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

(1) Північним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) здійснено розгляд заяви (*інформація доступ до якої обмежено*) (далі – (*інформація доступ до якої обмежено*), Заявник) від 17.03.2025 № 4 (вх. Відділення від 17.03.2025 № 60-01/23-АМ) щодо можливого порушення Радою законодавства про захист економічної конкуренції у сфері земельних відносин.

(2) Відділенням направлено до Ради лист про надання інформації від 27.03.2025 № 60-02/2493є.

(3) Листом від 03.04.2025 № 03-13/361 (вх. Відділення від 08.04.2025 № 60-01/1843) Рада надала запитувану інформацію.

(4) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 17.07.2025 № 60/156-рп/к (далі – Розпорядження) розпочато розгляд справи № 109/60/156-рп/к.25, у зв'язку з наявністю в діях Ради ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

(5) Листом від 17.07.2025 № 60-02/6209є на адресу Ради (*інформація доступ до якої обмежено*) направлено копію Розпорядження. Відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення (*інформація доступ до якої обмежено*) лист від 17.07.2025 № 60-02/6209є (*інформація доступ до якої обмежено*) вручено за довіреністю 22.07.2025.

(5) За результатами збору та аналізу доказів складено подання від 22.08.2025 № 60-03/515-П про попередні висновки у справі № 109/60/156-рп/к.25 (далі – Подання).

(6) Листом від 22.08.2025 № 60-02/7257є на адресу Ради (*інформація доступ до якої обмежено*) направлено копію Подання. Відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення лист від 22.08.2025 № 60-02/7257є (*інформація доступ до якої обмежено*) вручено за довіреністю 28.08.2023.

(7) Листом від 09.10.2025 № 60-02/8702є на адресу (*інформація доступ до якої обмежено*) (*інформація доступ до якої обмежено*) направлено копію Подання. За інформацією розміщеної на офіційному вебсайті Укрпошта за посиланням <https://track.ukrposhta.ua/tracking-UA.html>, лист від 09.10.2025 № 60-02/8702є (*інформація доступ до якої обмежено*) вручено за довіреністю 17.10.2025.

(6) Листом від 17.10.2025 б/н (вх. Відділення від 17.10.2025 № 60-01/6350) (*інформація доступ до якої обмежено*) надало пояснення до змісту Подання.

(7) Станом на дату прийняття рішення будь-яких зауважень чи заперечень щодо змісту Подання від Ради до Відділення не надходило.

2. СТОРОНИ

(8) Заявником є (*інформація доступ до якої обмежено*) (*інформація доступ до якої обмежено*); ідентифікаційний код юридичної особи (*інформація доступ до якої обмежено*).

(9) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом діяльності (*інформація доступ до якої обмежено*) є (*інформація доступ до якої обмежено*) (*інформація доступ до якої обмежено*).

(10) Відповідачем є орган місцевого самоврядування – Хорошівська селищна рада

Житомирського району Житомирської області (*інформація доступ до якої обмежено*); ідентифікаційний код юридичної особи (*інформація доступ до якої обмежено*).

(11) Хорошівська селищна територіальна громада утворена (*інформація доступ до якої обмежено*).

(12) До складу Хорошівської селищної територіальної громади Житомирської області (далі – Хорошівська селищна ТГ) входить (*інформація доступ до якої обмежено*).

(13) На території Хорошівської селищної ТГ органом місцевого самоврядування є (*інформація доступ до якої обмежено*).

(14) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Рада є юридичною особою, що (*інформація доступ до якої обмежено*) (*інформація доступ до якої обмежено*).

(15) Рада здійснює свої повноваження відповідно до положень статті 140 Конституції України, а саме: місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

(16) Відповідно до частини першої статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон) органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.

(17) Статтею 10 Закону визначено, що сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, які 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.

(18) Згідно з частиною першою статті 26 Закону виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються, зокрема, такі питання:

- вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (пункт 34);
- затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України (пункт 35).

(19) Відповідно до статті 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, зокрема, належить:

- розпорядження землями 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;
- організація землеустрою.

(20) Згідно з статтею 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

(21) При цьому, статтею 124 Земельного кодексу України встановлено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування згідно з його повноваженнями, визначеними статтею 122 цього кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

(22) Таким чином, питання передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності, зокрема на території (*інформація доступ до якої обмежено*), є виключною компетенцією Ради.

(23) Крім того, згідно із статтею 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим законом регулюються відносини, зокрема, органів місцевого самоврядування із суб'єктами господарювання, у зв'язку з економічною конкуренцією.

(24) Отже, сфера застосування Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на відносини Ради із суб'єктами господарювання.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

(25) Відповідно до статті 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

(26) Згідно з частиною другою статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

(27) Відповідно до частин першої та другої 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.

(28) Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

(29) Згідно з частиною першою статті 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

(30) Відповідно до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

(31) Статтею 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.

(32) Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що *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.

(33) Згідно з частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

(34) Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

(35) Відповідно до абзацу першого пункту 288.1 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

(36) Згідно з пунктом 288.4. статті 288 Податкового кодексу України розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

(37) 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 (підпункт 288.5.1);
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (підпункт 288.5.2);
- може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах (підпункт 288.5.3).

(38) Відповідно до статті 269 Податкового кодексу України платниками плати за землю є:

- платники земельного податку (власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки

державної та комунальної власності на правах постійного користування);

- платники орендної плати – землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.

(39) Також, згідно з статтею 270 цього кодексу, об'єктом оподаткування земельним податком є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності;
- земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування;
- об'єкти оподаткування орендною платою – земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди.

(40) При цьому, частиною другою статті 14 Закону України «Про оренду землі» визначено, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

(41) Форма типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження типового договору оренди землі», передбачає, 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 (пункт 10 Типового договору).

(42) Крім того, встановлення ставок орендної плати на земельні ділянки має відбуватися з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції, тобто суб'єкти господарювання, що діють на одному товарному ринку, повинні знаходитися у рівних конкурентних умовах.

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

(43) На підставі (інформація доступ до якої обмежено), між (інформація доступ до якої обмежено) (орендар) та (інформація доступ до якої обмежено) (орендодавець) було укладено договір (інформація доступ до якої обмежено) (далі – Договір), відповідно до якого (інформація доступ до якої обмежено). Орендна ділянка з цільовим призначенням – (інформація доступ до якої обмежено). Також, (інформація доступ до якої обмежено) проведено встановлення та закріплення на місцевості меж земельної ділянки площею (інформація доступ до якої обмежено), переданої в оренду (інформація доступ до якої обмежено), що підтверджується актом про перенесення в натуру меж земельної ділянки та передачу на зберігання межових знаків (інформація доступ до якої обмежено). За актом приймання-передачі об'єкта оренди (інформація доступ до якої обмежено), а (інформація доступ до якої обмежено) прийнято в оренду строком на (інформація доступ до якої обмежено), в тому числі (інформація доступ до якої обмежено) – (інформація доступ до якої обмежено). Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі (інформація доступ до якої обмежено).

(44) Листом від 18.05.2020 № 2202/1-5/5-1844 (інформація доступ до якої обмежено) звернулась до (інформація доступ до якої обмежено), в якому вказувала про необхідність розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки на земельні ділянки, в тому числі на земельну ділянку, що орендована за Договором, та затвердження такої документації в установленому законом порядку, а також рекомендувала привести договори оренди земельних ділянок у відповідність до норм законодавства в частині орендної плати.

(45) Листом від 01.06.2020 №01-1 (*інформація доступ до якої обмежено*) повідомило (*інформація доступ до якої обмежено*) про те, що з 01.01.2018 у відповідності до пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України орендна плата за земельну ділянку для (*інформація доступ до якої обмежено*) складає 25 відсотків від 3 відсотків її нормативної грошової оцінки, у зв'язку з чим пропонувало укласти додаткову угоду до Договору в частині зміни орендаря та орендної плати. До вказаного листа Заявником було долучено два примірники проекту додаткової угоди.

(46) Листом від 19.06.2020 №2600/1-5/5-1-1069 (*інформація доступ до якої обмежено*), посилаючись на роз'яснення Головного управління Державної податкової служби у Житомирській області, вказала, що норми пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України поширюються виключно на визначення розміру земельного податку, в той час як підставою для нарахування орендної плати є договір оренди такої земельної ділянки, в якому сторони погоджують розмір орендної плати, який не може бути меншим ніж розмір земельного податку.

(47) У грудні 2020 року (*інформація доступ до якої обмежено*) звернулось до Господарського суду міста Києва із позовом до (*інформація доступ до якої обмежено*), в якому просило суд (*інформація доступ до якої обмежено*).

(48) В обґрунтування позовних вимог (*інформація доступ до якої обмежено*) вказувало, що (*інформація доступ до якої обмежено*).

(49) Господарський суд міста Києва у рішенні від 23.03.2021 у справі (*інформація доступ до якої обмежено*) зазначив, що стаття 284 Податкового кодексу України регулює особливості оподаткування платою за землю. Поняття плати за землю наведено у підпункті 147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України, відповідно до якого платою за землю є обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

(50) Тобто поняття плати за землю має подвійну правову природу, оскільки з одного боку є передбаченим договором оренди землі платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою, з іншого – є однією із форм плати за землю як загальнодержавного податку на рівні із земельним податком.

(51) Законом України від 07.12.2017 №2245-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» статтю 284 Податкового кодексу України доповнено пунктом 284.4, згідно з яким плата за землю за земельні ділянки, надані гірничодобувним підприємствам для видобування корисних копалин та розробки родовищ корисних копалин, справляється у розмірі 25 відсотків податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 277 цього кодексу.

(52) Таким чином, у пункті 284.4 статті 284 Податкового кодексу України визначено розмір плати за землю відповідної категорії у виді орендної плати, що має наслідком внесення змін у договірні відносини сторін щодо оренди земельних ділянок таких категорій.

(53) При цьому, імперативні положення Податкового кодексу України мають пріоритет у частині визначення розміру орендної плати.

(54) Аналогічна правова позиція викладена, зокрема, у постановах Верховного Суду від 10.04.2019 у справі № 904/3714/18, від 27.08.2019 у справі №904/3718/18.

(55) Отже, з 01.01.2018 для *(інформація доступ до якої обмежено)* встановлено спеціальну ставку плати за землю (аналогічна правова позиція викладена у постановах Верховного Суду від 16.07.2019 у справі № 904/3720/18 та від 11.09.2019 у справі № 904/5638/18).

(56) З огляду на зазначене, рішенням від 23.03.2021 у справі *(інформація доступ до якої обмежено)* Господарський суд міста Києва вирішив задовольнити позов *(інформація доступ до якої обмежено)* та визнати укладеною між *(інформація доступ до якої обмежено)* та *(інформація доступ до якої обмежено)* додаткову угоду про внесення змін до Договору, зокрема, про наступне. Пункт 9 розділу «Орендна плата» викласти в наступній редакції: Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі та розмірі 0,75 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що складає *(інформація доступ до якої обмежено)* в рік виключно у грошовій формі. Обчислення розміру орендної плати здійснюється на підставі пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України у розмірі 25 % податку, обчисленого відповідно до пункту 274.1 статті 274, підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 цього кодексу.

(57) З дня набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (27.05.2021) земельні ділянки перейшли у комунальну власність.

(58) При цьому, рішенням *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)* селищна рада вирішила, зокрема, перейменувати *(інформація доступ до якої обмежено)* на *(інформація доступ до якої обмежено)*.

(59) Як вже було зазначено вище *(інформація доступ до якої обмежено)*. Після закінчення договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про намір продовжити його дію (пункт 8 Договору).

(60) Наказом Державної служби геології та надр України *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)* продовжено строк дії на *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)* (реєстраційний номер *(інформація доступ до якої обмежено)*).

(61) З огляду на наведене, *(інформація доступ до якої обмежено)* листом від 25.07.2024 № 14 направило до Ради повідомлення про поновлення договору *(інформація доступ до якої обмежено)*, разом із проєктом відповідної додаткової угоди.

(62) При цьому, відповідно до рішення ради від 23.05.2024 № 1728 «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку на території *(інформація доступ до якої обмежено)*» Рада вирішила установити на території *(інформація доступ до якої обмежено)*, зокрема, ставки земельного податку. Так, згідно з додатком 1 до рішення Хорошівської селищної ради від 23.05.2024 № 1728 «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку на території *(інформація доступ до якої обмежено)*», ставка земельного податку для цільового призначення земель *(інформація доступ до якої обмежено)* – для *(інформація доступ до якої обмежено)* – 2 % нормативної грошової оцінки.

(63) Разом з тим, рішенням Ради від 29.08.2024 № 1944 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки та поновлення договору оренди землі на новий строк з *(інформація доступ до якої обмежено)* кадастровий номер *(інформація доступ до якої обмежено)*» (далі – Рішення № 1944) вирішено, зокрема:

- затвердити технічну документацію з нормативної грошової оцінки *(інформація доступ до якої обмежено)* на земельну ділянку площею *(інформація доступ до якої обмежено)*, кадастровий номер *(інформація доступ до якої обмежено)*, цільове призначення – *(інформація доступ до якої обмежено)* для *(інформація доступ до якої обмежено)*, яка знаходиться на території *(інформація доступ до якої обмежено)*;
- затвердити нормативну грошову оцінку земельної ділянки *(інформація доступ до якої обмежено)* на земельну ділянку площею *(інформація доступ до якої обмежено)*, кадастровий номер *(інформація доступ до якої обмежено)*, цільове призначення – *(інформація доступ до якої обмежено)* для *(інформація доступ до якої обмежено)*, яка знаходиться на території *(інформація доступ до якої обмежено)* в сумі *(інформація доступ до якої обмежено)*;
- замінити сторону договору орендодавця: *(інформація доступ до якої обмежено)* на *(інформація доступ до якої обмежено)* та зареєструвати право комунальної власності;
- встановити *(інформація доступ до якої обмежено)* річну орендну плату в розмірі **10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки**, що *(інформація доступ до якої обмежено)*;
- *(інформація доступ до якої обмежено)* укласти з Хорошівською селищною радою договір оренди на земельну ділянку, площею *(інформація доступ до якої обмежено)*, кадастровий номер *(інформація доступ до якої обмежено)*, цільове призначення – *(інформація доступ до якої обмежено)* для *(інформація доступ до якої обмежено)*, яка знаходиться на території *(інформація доступ до якої обмежено)*.

(64) На виконання положень Рішення № 1944 Рада направила *(інформація доступ до якої обмежено)* пропозицію про підписання договору оренди земельної ділянки від 12.09.2024 б/н, відповідно до пункту 9 якого орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі **10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки** і становить *(інформація доступ до якої обмежено)*.

(65) Не погодившись із запропонованими умовами, *(інформація доступ до якої обмежено)* у листі-відповіді від 01.10.2024 № 21 повідомило Раді про згоду укласти договір на інших умовах, а саме пункт 8 розділу «Строк дії договору» викласти в наступній редакції: «Договір укладено строком на час дії *(інформація доступ до якої обмежено)* до 07.05.2044. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію».

(66) Крім того, *(інформація доступ до якої обмежено)* зазначило у вказаному листі, що Рада протиправно установлює *(інформація доступ до якої обмежено)* річну орендну плату за землю для *(інформація доступ до якої обмежено)* у розмірі 10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить *(інформація доступ до якої обмежено)*.

(67) Також *(інформація доступ до якої обмежено)* повідомило, що при передачі в оренду земель комунальної власності *(інформація доступ до якої обмежено)*, має враховуватися нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства, а річна сума платежу не може бути вище розміру земельного податку, встановленого для цієї категорії земельної ділянки, тобто не може перевищувати 25 % від 3 % нормативної грошової оцінки.

(68) Листом від 03.04.2025 № 03-13/361 (вх. Відділення від 08.04.2025 № 60-01/1843) Рада надала до Відділення реєстр договорів оренди земельних ділянок на території *(інформація доступ до якої обмежено)* за видом цільового призначення *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)*, укладених із суб'єктами господарювання та які були чинними станом на травень 2025 року (далі – Реєстр договорів).

(69) За результатами аналізу Реєстру договорів Відділенням виявлені факти встановлення Радою у договорах оренди земельної ділянки **різних відсоткових ставок орендної плати** на земельні ділянки однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які, зокрема, мають однакові види економічної діяльності, тобто є потенційними конкурентами один одному. Аналіз інформації наведено у таблиці.

Таблиця

Код Вид цільового призначення	Ставки орендної плати (відсотки нормативної грошової одиниці)	Кількість суб'єктів господарювання
<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>	1 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	2 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	3 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	4 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	5 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	7 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>
	8 %	<i>(інформація доступ до якої обмежено)</i>

(70) Різні відсоткові ставки орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення встановлені, зокрема, для наступних орендарів:

- *(інформація доступ до якої обмежено)* (рішення Хорошівської селищної ради від 11.08.2022 № 994 – ставка орендної плати **1 %**);
- *(інформація доступ до якої обмежено)* (рішення Хорошівської селищної ради від 03.03.2023 № 1218 – ставка орендної плати **2 %**);
- *(інформація доступ до якої обмежено)* (рішення Хорошівської селищної ради від 21.03.2024 № 1701 – ставка орендної плати **3 %**).

(71) Крім того, як було вже зазначено у пункті 63 цього рішення, Рада встановила Рішенням для *(інформація доступ до якої обмежено)* річну орендну плату в розмірі **10 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

(72) Відповідно до відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, серед спільних видів діяльності вказаних суб'єктів господарювання, зокрема, є *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)*.

(73) Отже, *(інформація доступ до якої обмежено)* є потенційними конкурентами один одному на вказаному ринку (здійснюють один вид господарської діяльності, використовують земельні ділянки за однаковим видом цільового призначення).

(74) Таким чином, Радою встановлено у договорах оренди земельних ділянок різні відсоткові ставки орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які, зокрема, мають однакові види економічної діяльності, тобто є або можуть бути конкурентами один одному.

(75) Натомість, з урахуванням положень пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України ставка орендної плати на земельні ділянки з цільовим призначенням *(інформація доступ до якої обмежено)* *(інформація доступ до якої обмежено)* у межах *(інформація доступ до якої обмежено)* має становити 0,5 % від нормативної грошової оцінки (25 % податку, встановленого рішенням Ради від 23.05.2024 № 1728 [2 %]).

(76) При цьому, як було зазначено у пункті 42 цього рішення, встановлення ставок орендної плати на земельні ділянки має відбуватися з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції, тобто суб'єкти господарювання, що діють на одному товарному ринку, повинні знаходитися в рівних конкурентних умовах.

(77) Встановлення Радою суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням у різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, ущемляє інтереси тих суб'єктів господарювання, які сплачують більшу орендну плату порівняно з їх конкурентами.

(78) Наведені обставини можуть призвести до нерівності ринкової позиції окремих суб'єктів господарювання через погіршення умов їх господарювання порівняно з іншими.

5. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

(79) Статтею 144 Конституції України передбачено, що органи місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

(80) Одним із принципів, на основі яких здійснюється місцеве самоврядування в Україні відповідно статті 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», є законність.

(81) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» *економічна 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.

(82) Згідно з 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.

(83) Виконання органами влади та органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення конкурентного середовища для здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання завдяки власним досягненням, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою економічної конкуренції.

(84) Недотримання органами влади та органами місцевого самоврядування зазначених принципів призводить до спотворення конкуренції та відповідно до нездійснення ними заходів щодо сприяння розвитку конкуренції, що є одним із заходів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.

(85) 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.

(86) 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.

(87) Пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

(88) *Таким чином, дії Хорошівської селищної ради Житомирського району Житомирської області, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, а також без врахування імперативних приписів пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, є порушенням, передбаченим абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.*

6. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ, А ТАКОЖ ПОЯСНЕННЯ ЗАЯВНИКА

(89) Станом на дату прийняття рішення будь-яких зауважень чи заперечень щодо змісту Подання від Ради до Відділення не надходило.

(90) Листом від 17.10.2025 б/н (вх. Відділення від 17.10.2025 № 60-01/6350) (*інформація доступ до якої обмежено*) надало пояснення щодо змісту Подання.

(91) (*інформація доступ до якої обмежено*) зазначило, що Радою встановлено для (*інформація доступ до якої обмежено*) ставку орендної плати у розмірі 10% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, тоді як для інших суб'єктів господарювання, що використовують аналогічні земельні ділянки промислового призначення, встановлені ставки у межах 1 - 3 %.

(92) Таке різне ставлення до суб'єктів господарювання порушує принцип рівності умов ведення господарської діяльності та має ознаки антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування. Розмір орендної плати для (*інформація доступ до якої обмежено*) (*інформація доступ до якої обмежено*), впливає на її ринкову ціну та можливість підприємства конкурувати з іншими виробниками. Встановлення для (*інформація доступ до якої обмежено*) ставки у 10% створює дискримінаційні умови, які ставлять підприємство у не вигідне становище.

(93) При цьому, відповідно до пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, (*інформація доступ до якої обмежено*) орендна плата справляється у розмірі 25% податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 277 цього кодексу. Встановлення ставки у 10% від нормативної грошової оцінки суперечить цим нормам і є протиправним.

(94) Отже, (*інформація доступ до якої обмежено*) погоджується із висновками Відділення, викладеними у Поданні.

7. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ У СПРАВІ

(95) Таким чином, доказами зібраними у справі доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що Хорошівська селищна рада своїми діями, які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, а також без врахування імперативних приписів пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, вчинила порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

(96) Відповідно до статті 51 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушення законодавства про захист економічної конкуренції тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

(97) Згідно з абзацом четвертим частини першої статті 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за результатами розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції органи Антимонопольного комітету України приймають рішення, в тому числі про зобов'язання органу влади, органу місцевого самоврядування, органу адміністративно-господарського управління та контролю

скасувати або змінити прийняте ним рішення чи розірвати угоди, визнані антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7 і 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 № 362-р, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 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 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (із змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Хорошівської селищної ради Житомирського району Житомирської області (*інформація доступ до якої обмежено; інформація доступ до якої обмежено*), які полягають у встановленні суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, а також без врахування імперативних приписів пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, порушенням, передбаченим абзацом восьмим частини другої статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Зобов'язати Хорошівську селищну раду Житомирського району Житомирської області (*інформація доступ до якої обмежено; інформація доступ до якої обмежено*) у двомісячний строк із дати отримання рішення в цій справі припинити порушення, яке полягає у встановленні суб'єктам господарювання, які є потенційними конкурентами та діють або можуть діяти на одних товарних ринках, орендної плати за земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням в різному відсотковому розмірі від нормативної грошової оцінки землі, а також без врахування імперативних приписів пункту 284.4 статті 284 Податкового кодексу України, про що письмово повідомити Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом 5 календарних днів із дня його припинення з наданням підтвердних документів.

Відповідно до частини другої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України є обов'язковими до виконання. Рішення органу Антимонопольного комітету України набирають чинності з дня їх прийняття.

Встановлені у цьому рішенні зобов'язання, підлягають виконанню у двомісячний строк з дня одержання цього рішення.

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

**Голова адміністративної колегії –
голова Відділення**

Андрій ПОГОРЕЛОВ