



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

09.10.2025

Одеса

№ 65/154-рп/к

Справа № 65/141-01/2025

Про початок розгляду
справи про порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання першого відділу досліджень і розслідувань від 07.10.2025 № 65-03/353-П,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

- 1) Дії Південнівської міської ради Одеського району Одеської області (далі - Південнівська міська рада) містять ознаки 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 місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови їх діяльності порівняно з конкурентами.
- 2) Дії Південнівської міської ради, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, 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.

2. ЗАЯВНИК

- 3) Заявником є «Інформація, доступ до якої обмежено» (код ЄДРПОУ «Інформація, доступ до якої обмежено», місцезнаходження «Інформація, доступ до якої обмежено»).
- 4) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань основним видом діяльності є:
код за КВЕД «Інформація, доступ до якої обмежено».
Інші види діяльності:
«Інформація, доступ до якої обмежено»;
«Інформація, доступ до якої обмежено»;
«Інформація, доступ до якої обмежено»;
«Інформація, доступ до якої обмежено».

3. ВІДПОВІДАЧ

- 5) Відповідачем є Південнівська міська рада (код ЄДРПОУ *«Інформація, доступ до якої обмежено»*), місцезнаходження: *«Інформація, доступ до якої обмежено»* - орган місцевого самоврядування Юженської міської територіальної громади Одеського району Одеської області.
- 6) До складу Юженської територіальної громади входять с-ще Нові Білярі, с. Білярі, с. Булдинка, с. Григорівка, с. Сичавка, с. Кошари з адміністративним центром у м. Південне.
- 7) Основним видом діяльності Південнівської міської ради є: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*(код за КВЕД *«Інформація, доступ до якої обмежено»*).
- 8) Південнівська міська 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.
- 9) 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.
- 10) Частиною першою статті 10 Закону визначено, що сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.
- 11) 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).
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Таким чином, питання передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності, зокрема на території Юженської територіальної громади, є виключною компетенцією Південнівської міської ради.
- 16) 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.

- 17) Отже, сфера застосування Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на відносини Південнівської міської ради із суб'єктами господарювання.

4. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- 18) Відділенням розглядається заява «Інформація, доступ до якої обмежено» (далі – Заявник) від 17.06.2025 № 1706/01 (вх. № 65-01/20-АМ від 20.06.2025) щодо порушення Південнівською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції, яке полягає у відмові зменшити розмір річної орендної плати за земельні ділянки, які надані Заявнику у строкове платне користування.
- 19) Південнівській міській раді надіслано вимогу від 02.07.2025 № 65-02/3378е про надання інформації, на яку листом від 23.07.2025 № 1018/19-06-02 (вх. № 65-01/2103 від 30.07.2025) надано відповідь з копіями підтверджуючих документів.

5.НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- 20) 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.
- 21) 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.
- 22) 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. 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.
- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) 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.
- 26) 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.
- 27) 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.

- 28) Частиною другою статті 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 земельних торгів.
- 29) 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.
- 30) Відповідно до положень пункту 288.4. статті 288 Податкового кодексу України розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.
- 31) 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).
- 32) 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.
- 33) Також, згідно із 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.
- 34) При цьому, частиною другою статті 14 Закону України «Про оренду землі» визначено, що типовий договір оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.
- 35) 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).

- 36) Відповідно до частини другої 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.
- 37) Отже, встановлення ставок орендної плати на земельні ділянки має відбуватися з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції, тобто суб'єкти господарювання, що діють бо можуть діяти на одному товарному ринку, повинні знаходитися у рівних конкурентних умовах.

6. ОБСТАВИНИ, ЯКІ МІСТЯТЬ ОЗНАКИ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

- 38) До Відділення надійшла заява *«Інформація, доступ до якої обмежено»* від 17.06.2025 № 1706/01 (вх.№ 65-01/20-АМ від 20.06.2025) щодо порушення Південнівською міською радою законодавства про захист економічної конкуренції, яке полягає у відмові зменшити розмір річної орендної плати за земельні ділянки, які надані Заявнику у строкове платне користування.
- 39) За результатом аналізу отриманої в ході розгляду зазначеної заяви інформації та документів, Відділенням встановлено таке.
- 40) Між Одеською обласною державною адміністрацією та Заявником *«Інформація, доступ до якої обмежено»* було укладено договір оренди земельної ділянки (далі – Договір), предметом якого була передача в строкове платне користування земельної ділянки несільськогосподарського призначення, загальною площею 5,9304 га, яка знаходиться за адресою: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*. Земельна ділянка передається в оренду для розміщення об'єкта будівництва *«Причал № 24» та частини «Комплексу по перевантаженню генеральних, пакетиризованих, контейнеризованих і палетизованих вантажів на 21, 22, 23 причалах»*.
- 41) Кадастровий номер земельної ділянки - *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- 42) Пунктом 11 Договору визначено, що розмір орендної плати переглядається один раз на рік у разі:
- зміни умов господарювання, передбачених договором;
 - зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
 - погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
 - в інших випадках, передбачених законом.
- 43) Відповідно до пункту 14 Договору умовами використання вказаної земельної ділянки, є основне цільове призначення – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Цільове призначення земельної ділянки за Класифікацією видів цільового призначення земель (далі – КВЦПЗ) – для розміщення та експлуатації будівель та споруд морського транспорту.
- 44) Згідно з пунктом 25 Договору орендодавець має право вимагати від орендаря, зокрема, використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно договору.
- 45) При цьому, відповідно до підпункту «б» пункту 3 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.
- 46) З огляду на зазначене, *«Інформація, доступ до якої обмежено»* між Новобілярською селищною радою Лиманського району Одеської області та Заявником було укладено додаткову угоду до Договору, якою було замінено орендодавця - Одеську обласну

державну адміністрацію на Новобілярську селищну раду Лиманського району Одеської області.

- 47) Додатковою угодою *«Інформація, доступ до якої обмежено»* внесено зміни до Договору, а саме:
 - Новобілярською селищною радою Лиманського району Одеської області передано Заявнику в строкове платне володіння і користування земельні ділянки з кадастровими номерами:
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»*, які знаходяться на території смт Нові Біляри Новобілярської селищної ради Лиманського району Одеської області.
- 48) Відповідно до додаткової угоди від 22.11.2019 до Договору:
 - земельні ділянки з кадастровими номерами:
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено» передаються в оренду для розміщення об'єкта будівництва «Причал № 24» та частини «Комплексу по перевантаженню генеральних, пакетиризованих, контейнеризованих і палетизованих вантажів на 21, 22, 23 причалах».*
 - визначено, що річна орендна плата за земельні ділянки складає 5% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
- 49) Пунктом 12 частини першої статті 1 Закону України «Про морські порти України» визначено, що причал - гідротехнічна споруда, яка має швартовні та відбійні пристрої і призначена для стоянки та обслуговування суден, обслуговування пасажирів, у тому числі для їх посадки на судна і висадки з суден, проведення вантажно-розвантажувальних робіт;
- 50) Відповідно до частини першої статті 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.
- 51) Тобто, земельні ділянки з кадастровими номерами:
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено» перебували на час укладення додаткової угоди «Інформація, доступ до якої обмежено» до Договору в комунальній власності.*
- 52) Розпорядженням Кабінету міністрів України від 12.06.2020 № 720-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Одеської області» визначено межі Южненської міської територіальної громади, до складу якої було включено Новобілярську селищну територіальну громаду.
- 53) За даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань діяльність Новобілярської селищної ради Лиманського району Одеської області припинена. правонаступником вказано Южненську міську раду Одеського району Одеської області (наразі – Південнівська міська рада Одеського району Одеської області, відповідно до рішення Південнівської міської ради від 14.11.2024, прийнятого на виконання постанови Верховної Ради України від 09.10.2024 № 4008-IX про перейменування міста Южне на Південне) – ідентифікаційний код юридичної особи - *«Інформація, доступ до якої обмежено».*
- 54) Відтак, земельні ділянки з кадастровими номерами:
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*
 - «Інформація, доступ до якої обмежено»;*

«Інформація, доступ до якої обмежено»;

«Інформація, доступ до якої обмежено» є комунальною власністю та відповідно належать Южненській міській територіальній громаді, розпорядження землями якої відповідно до частини першої статті 122 Земельного кодексу України здійснює Південнівська міська рада.

- 55) Рішенням Южненської міської ради (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області від 30.09.2021 № 695-VIII затверджено Положення про диференційовані ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Южненської територіальної громади Одеського району Одеської області (далі – Положення). Дане рішення набуло чинності з моменту його оприлюднення та застосовується при укладанні/поновленні договорів з землекористувачами.
- 56) Пунктом 3.3.2 Положення встановлено, що розмір річної орендної плати за земельні ділянки, які надані у користування на умовах оренди фізичним та юридичним особам, зокрема для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту, ***встановлено на рівні 3 відсотків від нормативної грошової оцінки землі.***
- 57) Таким чином, виходячи з зазначеного, в договорах оренди, предметом яких є використання земельних ділянок для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту, розмір річної орендної плати повинен нараховуватись у розмірі 3 відсотки від нормативної грошової оцінки землі.
- 58) В той же час згідно з додатковою угодою *«Інформація, доступ до якої обмежено»* до Договору річна орендна плата за земельні ділянки, передані Новобілярською селищною радою Лиманського району Одеської області в строкове платне володіння і користування Заявнику ***складає «Інформація, доступ до якої обмежено» від нормативної грошової оцінки земельних ділянок.***
- 59) Розділом 4 Положення встановлені умови зміни розміру орендної плати, а саме у разі:
 - зміни функціонального або цільового використання земельної ділянки, передбаченого договором;
 - зміни розміру земельного податку;
 - змін у діючому законодавстві;
 - змін нормативної грошової оцінки;
 - закінчення будівельних робіт на земельній ділянці та здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію.

У інших випадках перегляд розміру орендної плати може здійснюватися лише за письмовою згодою сторін та у порядку, визначеному договором оренди земельної ділянки.
- 60) Заявник листом від 14.10.2024 № 1410/01 звернувся до Південнівської міської ради з клопотанням щодо встановлення річної ставки орендної плати за договором оренди переданих йому земельних ділянок у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, про що визначено у Положенні.
- 61) Заявник листом від 18.10.2024 № 1436/19-06-02, отримав від виконавчого комітету Южненської міської ради Одеського району Одеської області відповідь на вказане клопотання, згідно з якою зменшення орендної плати неможливо у зв'язку з тим, що пунктом 2 рішення Южненської міської ради від 30.09.2021 № 695-VIII «Про затвердження Положення про диференційовані ставки орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній власності Южненської територіальної громади Одеського району Одеської області» передбачено, що дане рішення застосовується при укладанні/поновленні договорів із землекористувачами.
- 62) В той же час, за отриманою від Заявника листом від 17.06.2025 № 1706/01 (вх. № 65-01/20-АМ від 20.06.2025) та від виконавчого комітету Південнівської міської ради листом від 23.07.2025 № 1018/19-06-02 (вх. № 65-01/2103 від 30.07.2025) інформацією, річна орендна плата за земельні ділянки, передані Южненською міською

радою (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області в оренду іншим суб'єктам господарювання для будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (вид цільового призначення КВЦПЗ 12.02 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту, із земель комунальної власності, що розташовані на території смт Нові Білярі Южненської міської ради) встановлена рішеннями Южненської міської ради (наразі – Південнівська міська рада) у наступних розмірах (відсотки від нормативної грошової оцінки відповідних земельних ділянок):

Таблиця 1

№ з/п	Назва суб'єкта господарювання Код ЄДРПОУ	Види діяльності: основний/інші	Кадастровий номер земельної ділянки	Дата, № рішення	Відсоток
1	2	3	4	5	6
1.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1462-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1458-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1461-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1463-VIII	3%
2.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	11.08.2025 № 1049-VIII	3%
3.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.12.2021 № 945-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.12.2021 № 943-VIII	3%
4.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	05.07.2024 № 1786-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	01.12.2022 № 1151-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	15.07.2024 № 1785-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.12.2021 № 913-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	21.10.2021 № 732-VIII	5%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	21.10.2021 № 731-VIII	5%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	22.07.2021 № 501-VIII	5%
5.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1466-VIII	3%
6.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1459-VIII	3%

	обмежено»	обмежено»	обмежено»		
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1460-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1465-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1464-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	23.08.2023 № 1457-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	14.11.2024 № 1960-VIII	3%
7.	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	14.11.2024 № 1965-VIII	3%
			«Інформація, доступ до якої обмежено»	14.11.2024 № 1966-VIII	3%

- 63) Крім того, листом від 23.07.2025 № 1018/19-06-02 (вх. № 65-01/2103 від 30.07.2025) виконавчий комітет Південнівської міської ради надав вибірково копії договорів оренди землі, укладених Юженською міською радою (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області з суб'єктами господарювання, предметом яких є надання в строкове платне користування земельних ділянок несільськогосподарського призначення для будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури морського транспорту (цільове призначення за КВЦПЗ -12.02 «для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту»), що знаходяться на території смт Нові Білярі Юженської міської територіальної громади, а саме:

Таблиця 2

№ з/п	Назва суб'єкта господарювання	Кадастровий номер земельної ділянки	Дата, № договору	Відсоток
1	2	3	4	5
1	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%
2	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%
3	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%
4	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%
5	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%
6	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	3%

7	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	5%
8	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	«Інформація, доступ до якої обмежено»	5%

- 64) Всі вказані договори є типовими. Як зазначено у їх вступній частині, ці договори укладені на підставі рішень Южненської міської ради (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області.
- 65) Виходячи з цільового призначення вказаних земельних ділянок, суб'єкти господарювання, яким вони надані в строкове платне користування, в тому числі і Заявник, мають аналогічні види господарської діяльності (що підтверджується інформацією, зазначеною у таблиці 1 даного Розпорядження) та є або можуть бути потенційними конкурентами один одному на відповідних товарних ринках.
- 66) Таким чином, рішеннями Южненської міської ради (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області встановлено у договорах оренди земельних ділянок різні відсоткові ставки орендної плати за користування земельними ділянками однакового цільового призначення для суб'єктів господарювання, які, зокрема, мають однакові види економічної діяльності, тобто є або можуть бути конкурентами один одному на відповідних товарних ринках.
- 67) При цьому, як було попередньо зазначено, встановлення ставок орендної плати на земельні ділянки має відбуватися з дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції, тобто суб'єкти господарювання, що діють або можуть діяти на одному товарному ринку, повинні знаходитися у рівних конкурентних умовах.
- 68) Встановлення Южненською міською радою (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області 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 ущемлює інтереси цих суб'єктів господарювання, які сплачують більшу орендну плату порівняно з їх конкурентами.
- 69) Наведені обставини можуть призвести до нерівності ринкової позиції окремих суб'єктів господарювання через погіршення умов здійснення відповідної діяльності порівняно з іншими.

7. НЕГАТИВНИЙ ВПЛИВ НА КОНКУРЕНЦІЮ.

- 70) Відповідно до статті 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.
- 71) Згідно із частиною першою статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання; суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією.
- 72) 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 органами Антимонопольного комітету України.

- 73) Отже, органи місцевого самоврядування повинні здійснювати заходи щодо створення та розвитку конкурентного середовища на ринках.
- 74) 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.
- 75) 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.
- 76) Встановлення Южненською міською радою (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області 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 може обмежити права окремих суб'єктів господарювання та позбавити можливості змагатися за отримання права здійснювати господарську діяльність із надання відповідних послуг на зазначеній території та, відповідно, доступу на цей ринок на конкурентних засадах.
- 77) Внаслідок таких дій Южненської міської ради (наразі – Південнівська міська рада) Одеського району Одеської області для суб'єктів господарювання можуть створюватись дискримінаційні умови їх діяльності порівняно з конкурентами. Адже, суб'єкти господарювання, для яких встановлена ставка річної орендної плати за користування земельними ділянками у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки відповідних земельних ділянок отримали переваги під час здійснення господарської діяльності не завдяки власним досягненням, внаслідок чого було б забезпечено змагання з іншими суб'єктами господарювання – конкурентами, що є однією з умов економічної конкуренції, а за рахунок зовнішніх чинників, яким в цьому випадку є вплив органу місцевого самоврядування, наділеного владними повноваженнями.

8. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.

- 78) 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.
- 79) Одним із принципів, на основі яких здійснюється місцеве самоврядування в Україні відповідно статті 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», є законність.
- 80) Відповідно до частини третьої статті 18 Господарського кодексу України органам державної влади та органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам забороняється приймати акти та вчиняти дії, які усувають конкуренцію або необґрунтовано сприяють окремим конкурентам у підприємницькій діяльності, чи запроваджують обмеження на ринку, не передбачене законодавством. Законом можуть бути встановлені винятки з цього правила з метою забезпечення національної безпеки, оборони чи інших загальносуспільних інтересів.
- 81) Згідно з частиною другою статті 25 Господарського Кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або

ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

- 82) Відповідно до частини першої статті 40 Господарського кодексу України державний контроль за дотриманням антимонопольно-конкурентного законодавства, захист інтересів підприємців та споживачів від його порушень здійснюються Антимонопольним комітетом України відповідно до його повноважень, визначених законом.
- 83) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що 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.
- 84) 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, визнається дія, внаслідок якої окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.
- 85) Згідно з положеннями 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.
- 86) 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.

9. ВИСНОВКИ

- 87) З огляду на зазначене, дії Південнівської міської ради (до зміни назви - Южненська міська рада) Одеського району Одеської 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, містять ознаки 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 місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови їх діяльності порівняно з конкурентами.

Ураховуючи вищевикладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», частиною першою статті 36, частиною першою статті 37 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 за № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (із змінами і доповненнями), пунктом 2 розділу II, пунктом 9 розділу VI та пунктом 1 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними

відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05 1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА

1. Розпочати розгляд справи у зв'язку з наявністю в діях Південнівської міської ради Одеського району Одеської області (код ЄДРПОУ *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, місцезнаходження проспект *«Інформація, доступ до якої обмежено»*) ознак 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 місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови їх діяльності порівняно з конкурентами.

2. Доручити збирання та аналіз доказів у справі першому відділу досліджень і розслідувань Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.

Голова Колегії

Андрій БОРИСЕНКО