



# СХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ

### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

18.05.2023 № 70/45-р/к

Справа № 2/03-8-23

м. Київ

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ прийняла рішення на LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600 «Про затвердження Положення про порядок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна на території Люботинської міської ради та Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель», яким затверджено Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Зазначеним Положенням передбачена можливість прийняття рішення комісією з проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель щодо укладення договору між учасником конкурсу та ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ без проведення конкурсу, якщо надійшла заява та документи лише від одного учасника.

Втім, діюче законодавство не містить виключення, які б дозволяли організатору земельних торгів здійснювати закупівлю послуг з оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах за участю одного учасника, тобто без проведення процедури конкурсного відбору.

Бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, яка полягає в неприведенні у відповідність до Закону України «Про публічні закупівлі» Положення, яким передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, призводить до порушення конкурсних процедур, та може призвести до обмеження конкуренції на ринку послуг з оцінки земельних ділянок.

За результатами розгляду справи № 2/03-8-23 адміністративною колегією Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, що полягає у неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, затвердженого рішенням LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600, яким передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, визнано антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування, які можуть

призвести до обмеження конкуренції, що є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/03-8-23 про порушення ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання другого відділу досліджень і розслідувань від 05.05.2023 № 70-03/120-П,

## **ВСТАНОВИЛА:**

### **1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ**

- (1) ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ідентифікаційний код юридичної особи – (конфіденційна інформація) своєю бездіяльністю, яка полягає в неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, затвердженого рішенням LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600, пунктом 4.6 розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, вчинила порушення, передбачене частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

### **2. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ**

- (2) Розпорядженням адміністративної колегії Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 05.01.2023 № 70/8-рп/к розпочато розгляд справи № 2/03-8-23 у зв'язку з наявністю в бездіяльності ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування (далі – Справа).
- (3) Листом від 05.01.2023 № 70-02/2-44 надіслано ЛЮБОТИНСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ розпорядження від 05.01.2023 № 70/8-рп/к про початок розгляду Справи.
- (4) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 12.04.2023 № 70/55-рп/к виправлено описку в тексті розпорядження адміністративної колегії Відділення від 05.01.2023 № 70/8-рп/к про початок розгляду Справи.
- (5) Листом від 12.04.2023 № 70-02/2-1337 надіслано ЛЮБОТИНСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ розпорядження від 12.04.2023 № 70/55-рп/к про виправлення описки.
- (6) Листом від 05.05.2023 № 70-02/2-1530 надіслано ЛЮБОТИНСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ копію подання з попередніми висновками у Справі.

### **3. ВІДПОВІДАЧ**

- (7) ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ є юридичною особою, ідентифікаційний код юридичної особи – (конфіденційна інформація), місцезнаходження: (конфіденційна інформація).

- (8) Основним видом діяльності ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ є (конфіденційна інформація).
- (9) Відповідно до абзацу третього частини першої статті 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ входить до системи місцевого самоврядування.
- (10) Частиною першою статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що, зокрема, 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) Отже, ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ є органом місцевого самоврядування.

#### **4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

- (12) Частиною другою статті 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (13) Згідно з частиною другою статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які передбачають спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (14) Згідно з частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (15) Відповідно до статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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 регулюються Законом України «Про захист економічної конкуренції». Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (16) Отже, відповідно до вказаних нормативно-правових актів, реалізація ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ покладених на неї повноважень має здійснюватися з дотриманням вимог чинного законодавства, у тому числі Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (17) 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.

- (18) Статтею 2 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) передбачено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).
- (19) Згідно з частиною першою статті 3 Кодексу земельні відносини регулюються Конституцією України, Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- (20) Абзацом першим частини першої статті 116 Кодексу визначено, що 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 Кодексом, або за результатами аукціону.
- (21) Повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначені частиною першою статті 122 Кодексу. Так, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.
- (22) Обов'язковість продажу земельних ділянок комунальної власності або передачі їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) передбачена статтею 134 Кодексу. Так, відповідно до частини першої цієї статті земельні ділянки комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.
- (23) Згідно з частиною другою статті 135 Кодексу земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів.
- (24) Організатором земельних торгів у разі продажу земельної ділянки, укладення договору суперфіцію або емфітевзису є, зокрема, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу; у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки.
- (25) Згідно з частиною першою статті 136 Кодексу підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає, зокрема:
- отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї (пункт «г»);
  - проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки (пункт «г»);

- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки (пункт «д»);
  - встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 відсотків їх нормативної грошової оцінки (пункт «е»);
  - встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (пункт «є»).
- (26) Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів.
- (27) Відповідно до частини п'ятої статті 135 Кодексу витрати (видатки), здійснені на підготовку лота для продажу на земельних торгах (крім випадків продажу на земельних торгах земельних ділянок приватної власності), відшкодовуються переможцем земельних торгів у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- (28) Частиною шостою статті 136 Кодексу встановлено, що закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.
- (29) Необхідно зазначити, що Закон України «Про здійснення державних закупівель» втратив чинність на підставі Закону України «Про публічні закупівлі», який відповідно до пункту 1 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» (у редакції від 25.12.2015) набрав чинності, з дня, наступного за днем його опублікування, та введено в дію:
- з 1 квітня 2016 року – для центральних органів виконавчої влади та замовників, що здійснюють діяльність в окремих сферах господарювання;
  - з 1 серпня 2016 року – для всіх замовників.
- (30) При цьому, пунктом 4 розділу IX Закону України «Про публічні закупівлі» (у редакції від 06.05.2016) дозволено замовникам, для яких цей Закон вводиться в дію з 01 серпня 2016 року, використовувати електронну систему закупівель з метою відбору постачальника товару (товарів), надавача послуги (послуг) та виконавця робіт для укладення договору, у разі здійснення закупівлі товарів, робіт і послуг, вартість яких є меншою за вартість, що встановлена в абзаці першому частини першої статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель».
- (31) Метою Закону України «Про публічні закупівлі» є забезпечення ефективного та прозорого здійснення закупівель, створення конкурентного середовища у сфері публічних закупівель, запобігання проявам корупції у цій сфері, розвиток добросовісної конкуренції.
- (32) Пунктом 13 частини першої статті 1 Закону України «Про публічні закупівлі» передбачено, що конкурентна процедура закупівлі (далі - тендер) - здійснення конкурентного відбору учасників за процедурами закупівлі відкритих торгів, торгів з обмеженою участю та конкурентного діалогу.

(33) Згідно з частиною другою статті 32 Закону України «Про публічні закупівлі» тендер автоматично відміняється електронною системою закупівель у разі:

1) подання для участі:

у відкритих торгах - менше двох тендерних пропозицій;

у конкурентному діалозі - менше трьох тендерних пропозицій;

у відкритих торгах для укладення рамкових угод - менше трьох тендерних пропозицій;

у кваліфікаційному відборі першого етапу торгів з обмеженою участю - менше чотирьох пропозицій;

2) допущення до оцінки менше двох тендерних пропозицій у процедурі відкритих торгів, у разі якщо оголошення про проведення відкритих торгів оприлюднено відповідно до частини третьої статті 10 цього Закону, а в разі застосування конкурентного діалогу, другого етапу торгів із обмеженою участю або здійснення закупівлі за рамковими угодами з кількома учасниками - менше трьох тендерних пропозицій;

3) відхилення всіх тендерних пропозицій згідно з цим Законом.

(34) Діюче законодавство не містить виключення, які б дозволяли організатору земельних торгів здійснювати закупівлю послуг з оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах за участю одного учасника, тобто без проведення процедури конкурсного відбору.

(35) Таким чином, підсумовуючи наведене, органи місцевого самоврядування при підготовці лотів до проведення земельних торгів (аукціонів) зобов'язані здійснювати закупівлю послуг з оцінки земель у порядку, визначеному законодавством про здійснення публічних закупівель, тобто на конкурентних засадах із застосуванням процедури конкурсного відбору.

## **5. ОБСТАВИНИ СПРАВИ ТА ОПИС РИНКУ, НА ЯКОМУ ВІДБУЛИСЯ АНТИКОНКУРЕНТНІ ДІЇ ВІДПОВІДАЧА**

(36) Рішенням ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600 «Про затвердження Положення про порядок викупу земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна на території Люботинської міської ради та Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель» затверджено Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель (далі – Положення). Положення чинне і проєкт рішення про затвердження Положення до Відділення не надходив на погодження.

(37) Відповідно до пункту 2.1. розділу 2 «Загальні положення» Положення конкурс по відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється конкурсною комісією з проведення конкурсного відбору суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель (далі – Комісія), склад якої затверджується розпорядженням міського голови.

(38) Згідно з пунктом 4.1 Положення «Конкурс з відбору суб'єктів оціночної діяльності проводиться за наявності не менше двох учасників конкурсу».

(39) Пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» Положення передбачено, що у випадку надходження до Комісії однієї заяви, Комісія може прийняти рішення

стосовно укладення з учасником конкурсу договору на проведення експертної оцінки, що зазначається у протоколі засідання комісії.

- (40) Відповідно до пункту пункт 4.7 Положення «У випадках, коли на участь у конкурсі не надійшло жодної заяви або за рішенням Комісії переможця конкурсу не визначено, приймається рішення щодо проведення повторного конкурсу та призначається дата його проведення».
- (41) Згідно з пунктом 4.4. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» Положення протокол Комісії є підставою для оголошення переможця конкурсу та укладання договору про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- (42) Отже, Положенням передбачена можливість прийняття рішення Комісією щодо укладення договору між учасником конкурсу та ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ без проведення конкурсу, якщо надійшла заява та документи лише від одного учасника.
- (43) Згідно з інформацією, наданою ВИКОНАВЧИМ КОМІТЕТОМ ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ листами від 05.01.2022 № 03-36/43 (вх. № 284 від 18.01.2022) та від 24.02.2023 № 03-36/533 (вх. № 70-01/869 від 05.04.2023), протягом 2021-2022 років було проведено 8 (вісім) засідань конкурсної комісії з відбору суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, з яких 7 (сім) конкурсів по відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснювалось за участю одного учасника.
- (44) За результатами конкурсів з учасниками укладені відповідні договори на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, а саме:
- 5 договорів з ТОВ «Українська універсальна біржа» (м. Полтава) (протоколи від 29.01.2021, 19.03.2021, 05.05.2021, 04.06.2021, 26.10.2021);
  - 1 договір з ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ» (м. Київ) (протокол від 24.12.2021);
  - 1 договір з ТОВ «ЦСО "АКТИВ"» (м. Полтава) (протокол від 24.10.2022).
- (45) Слід зазначити, що вимоги пункту 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» Положення суперечать самій меті проведення такого відбору. Визначення суб'єкта оціночної діяльності на конкурентних засадах – це проведення відбору учасників з метою визначення переможця, пропозиція якого щодо вартості виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок, відповідно до пункту 4.3. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» Положення, є мінімальною, та мінімальний строк виконання робіт з оцінки земельної ділянки.
- (46) Отже, бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, яка полягає в неприведенні у відповідність до Закону України «Про публічні закупівлі» Положення, пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, призводять до порушення конкурсних процедур, оскільки конкурс повинен відмінитися.
- (47) Згідно з статтею 4 Закону України «Про оцінку земель» оцінка земель проводиться на основі принципів, зокрема рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
- (48) Статтею 5 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

- (49) Відповідно до статті 6 Закону України «Про оцінку земель» суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель, зокрема, є:
- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
  - юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
  - фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок).
- (50) Згідно з Державним реєстром оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, розміщеним на офіційному сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, в Харківській області діє більше 100 фізичних осіб, що мають діюче кваліфікаційне свідоцтво оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Отже, в межах Харківської області діє велика кількість суб'єктів господарювання, які діють на ринку послуг з оцінки земельних ділянок.
- (51) Крім цього, учасниками конкурсу можуть виступати й суб'єкти господарювання, що діють на ринку послуг з оцінки земельних ділянок в інших регіонах України (Полтавська, Сумська області тощо).
- (52) Таким чином, ринок послуг з оцінки земельних ділянок є конкурентним.

## **6. ПРАВОВА ОЦІНКА ДІЙ ВІДПОВІДАЧА ТА НАСЛІДКИ АНТИКОНКУРЕНТНИХ ДІЙ ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

- (53) Враховуючи мету проведення конкурсних процедур під час здійснення закупівлі товарів (послуг), оптимальна схема проведення процедури закупівель передбачає створення замовником таких умов проведення конкурсу, які б забезпечили найбільш широке коло учасників конкурсу та їх добросовісну конкуренцію.
- (54) Згідно з 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.
- (55) Умови конкурсу мають забезпечувати реальну конкуренцію між учасниками, а стати переможцем конкурсу можна тільки за умови подання найбільш економічно привабливої для замовника пропозиції. При цьому, замовник може отримати товар (послугу) за звичайною ринковою ціною, або навіть нижчою (оскільки для забезпечення перемоги учасник має пропонувати більш дешеві товари (послуги), ніж в інших учасників).
- (56) Неприведення ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ у відповідність до чинного законодавства Положення, яким передбачена можливість визначення суб'єкта оціночної діяльності за участю одного учасника, може призвести до обмеження конкуренції на ринку оцінки землі під час визначення суб'єкта оціночної діяльності.



- (57) Також бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, яка полягає в неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення, яким передбачена можливість визначення суб'єкта оціночної діяльності за участю одного учасника, не відповідають вимогам законодавства у сфері державних (публічних) закупівель, норми якого передбачають, що замовник зобов'язаний відмінити торги в разі подання для участі в них менше двох пропозицій конкурсних торгів; у разі допущення до оцінки менше двох учасників; у разі відхилення всіх тендерних пропозицій (стаття 32 Закону України «Про публічні закупівлі»).
- (58) Отже, неприведення ЛЮБОТИНСЬКОЮ МІСЬКОЮ РАДОЮ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ у відповідність до чинного законодавства Положення, пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, може призвести до обмеження конкуренції на ринку послуг з оцінки земельних ділянок.
- (59) Під обмеженням конкуренції розуміється поведінка органу місцевого самоврядування, яка обмежує учасників ринку конкурувати між собою на відповідному ринку.
- (60) Внаслідок змін у стані конкуренції створюються менш або більш сприятливі умови конкуренції для окремих суб'єктів господарювання (переможців конкурсу, визначених з порушенням конкурсних процедур), в той час як для інших суб'єктів господарювання – учасників ринку послуг з оцінки земельних ділянок ці умови залишаються незмінними.
- (61) Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зокрема, органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (62) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування 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 місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести, зокрема, до обмеження конкуренції.
- (63) Таким чином, бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, що полягає в неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, затвердженого рішенням LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600, пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, яка може призвести до обмеження конкуренції.
- (64) Згідно з частиною третьою 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.

## 7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

- (65) Листом від 05.05.2023 № 70-02/2-1530 було надіслано ЛЮБОТИНСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ копію подання з попередніми висновками у Справі.
- (66) ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ листом від 16.05.2023 № 03-36/1445 (вх. від 17.05.2023 № 70-01/1178) надала зауваження та заперечення до подання з попередніми висновками у Справі, в яких зазначено, що ознак бездіяльності Люботинської міської ради Харківської області в частині неприведення у відповідність Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель не вбачається.
- (67) Зокрема, ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ зазначає, що «оскільки вартість закупівель послуг з проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок є значно меншою, ніж 50 тис. грн., а такі закупівлі ми, як замовник, здійснюємо без застосування електронної системи з обов'язковою публікацією звіту про укладений договір. Але, з метою дотримання засад економічної конкуренції при виборі суб'єктів оціночної діяльності з оцінки земель комунальної власності територіальної громади, з боку Люботинської міської ради Харківської області додатково проводився конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки землі» (мова оригіналу).
- (68) Втім, частиною шостою статті 136 Кодексу встановлено, що закупівля послуг, зокрема, з оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах *здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.*
- (69) Закон України «Про здійснення державних закупівель» втратив чинність на підставі Закону України «Про публічні закупівлі», який відповідно до пункту 1 розділу IX «Прикінцеві та перехідні положення» (у редакції від 25.12.2015) набрав чинності, з дня, наступного за днем його опублікування, та введено в дію:
- з 1 квітня 2016 року – для центральних органів виконавчої влади та замовників, що здійснюють діяльність в окремих сферах господарювання;
  - з 1 серпня 2016 року – для всіх замовників.
- (70) Згідно з частиною другою статті 32 Закону України «Про публічні закупівлі» тендер автоматично відміняється електронною системою закупівель у разі подання для участі, зокрема, у відкритих торгах - менше двох тендерних пропозицій.
- (71) Діюче законодавство не містить виключення, які б дозволяли організатору земельних торгів здійснювати закупівлю послуг з оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах за участю одного учасника, тобто без проведення процедури конкурсного відбору.
- (72) Отже, органи місцевого самоврядування при підготовці лотів до проведення земельних торгів (аукціонів) зобов'язані здійснювати закупівлю послуг з оцінки земель у порядку, визначеному законодавством про здійснення публічних закупівель, тобто на конкурентних засадах із застосуванням процедури конкурсного відбору.
- (73) Крім цього, ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ повідомила, що розробила проєкт рішення «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель», який на виконання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» з метою отримання пропозицій щодо удосконалення

проекту регуляторного акту 23.01.2023 було направлено до Державної регуляторної служби України.

- (74) Державна регуляторна служба України листом від 07.02.2023 № 453/20-23 виклала свою позицію щодо недоцільності прийняття даного регуляторного акту, керуючись тим, що законодавством не передбачено серед повноважень органів місцевого самоврядування ухвалювати подібні рішення, так як правові та економічні засади здійснення закупівель, у тому числі і послуг з оцінки земель, регулюються Законом України «Про публічні закупівлі».
- (75) Також, ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ зазначила, що на засідання чергової сесії ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ буде винесено питання про скасування Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки землі та виключення його з плану регуляторних актів на 2023 рік.

## **8. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ВІДДІЛЕННЯ**

- (76) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок адміністративної колегії Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України про те, що бездіяльність ЛЮБОТИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, що полягає в неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, затвердженого рішенням LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600, пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, яка може призвести до обмеження конкуренції.
- (77) Згідно з частиною третьою 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.

Враховуючи викладене, 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 № 32-р, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року № 291/5482 та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 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) (із змінами), адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

## **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати, що ЛЮБОТИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ідентифікаційний код юридичної особи – (конфіденційна інформація) своєю бездіяльністю, що полягає в неприведенні у відповідність до чинного законодавства Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, затвердженого

рішенням LXXI сесії V скликання від 28.09.2010 № 600, пунктом 4.6. розділу 4 «Порядок проведення конкурсу» якого передбачена можливість закупівлі послуг з оцінки земельних ділянок за участю одного учасника, що призводить до порушення конкурсних процедур, вчинила порушення, передбачене пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

2. Зобов'язати ЛЮБОТИНСЬКУ МІСЬКУ РАДУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ідентифікаційний код юридичної особи – (конфіденційна інформація) у **3-місячний термін з дня отримання рішення** припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього рішення, про що письмово повідомити Східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.

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

Голова колегії

Юрій ГЛАДИК