АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РОЗПОРЯДЖЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

22 жовтня 2026 року Львів № 63/279-рп/к

Справа № 63/2-02-254-2026

Про початок розгляду справи
про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання Другого відділу досліджень і розслідувань від 21.10.2026 № 63-03/651-П та відповідні матеріали,

ВСТАНОВИЛА:

Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) в межах завдань і повноважень, визначених Законом України «Про Антимонопольний комітет України», розглянуло заяву фізичної особи Галько Юрія Івановича (далі – Заявник) від 26.06.2026 б/н (вх. № 63-01/28-АМ від 02.07.2026) з приводу неправомірної, на думку Заявника, відмови обласного комунального підприємства «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» у наданні державному реєстратору речових прав на нерухоме майно інформації про зареєстровані речові права або про відсутність таких прав на нерухоме майно, що належить на праві власності Заявнику, для проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, та встановило наступне.

1. СТОРОНИ

(1) Заявником є фізична особа Галько Юрій Іванович (РНОКПП *(інформація, доступ до якої обмежено)*, адреса реєстрації: *(інформація, доступ до якої обмежено)*.

(2) Суб'єктом господарювання, дії якого досліджуються, є обласне комунальне підприємство «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (ідентифікаційний код юридичної особи *(інформація, доступ до якої обмежено)*, місцезнаходження: *(інформація, доступ до якої обмежено)*, далі – ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», Підприємство).

(3) Згідно з відомостями, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом діяльності Підприємства за класифікацією видів економічної діяльності є діяльність у сфері архітектури (код за КВЕД 71.11). Засновником Підприємства є Івано-Франківська обласна рада (ідентифікаційний код юридичної особи 00022510).

(4) Отже, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

2. НОРМАТИВНО - ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

(5) Відносини, які виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV (далі – Закон).

(6) Згідно з визначеннями, наведеними в частині першій статті 2 Закону:

- державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

- заявник - власник, інший правонабувач, сторона правочину, на підставі якого набувається, змінюється або припиняється речове право (у тому числі замовник будівництва, девелопер будівництва, управитель фонду фінансування будівництва), або уповноважені ними особи - у разі подання документів для державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

- технічний адміністратор Державного реєстру прав (далі - технічний адміністратор) - державне унітарне підприємство, визначене Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління, що здійснює заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за його технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних цього реєстру, здійснює технічні та технологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав, організовує та проводить навчання для роботи з цим реєстром;

- реєстраційна справа - сукупність документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі;

- реєстраційна дія - державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру.

(7) Загальними засадами державної реєстрації прав відповідно до частини першої статті 3 Закону є: гарантування державою об’єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження; обов’язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав; одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва, майбутнім об’єктом нерухомості та державної реєстрації прав; публічність державної реєстрації прав; внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом; відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

(8) Відповідно до частини третьої статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов’язкової реєстрації.

(9) Відповідно до частини першої статті 5 Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі та інші складові частини меліоративної системи, складові частини меліоративної мережі.

(10) Частиною першою статті 10 Закону визначено, що державним реєстратором є:

- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб’єктом державної реєстрації прав;
- нотаріус;
- державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

(11) Державний реєстратор, відповідно до пункту 1 частини третьої статті 10 Закону, зокрема, перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

(12) Пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону передбачено, що:

- під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, державний реєстратор обов’язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв’язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв’язку з вчиненням такої дії;

- органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов’язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.

(13) Відповідно до частини першої статті 20 Закону, заява на проведення реєстраційних дій подається заявником у паперовій або електронній формі разом з оригіналами документів або належно завіреними їх копіями (зокрема електронними копіями відповідних документів, поданих у паперовій формі), необхідних для проведення реєстраційних дій, чи їх копіями, засвідченими державними органами, органами місцевого самоврядування (якщо оригінали таких документів відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування). Заява та документи в електронній формі подаються з накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги".

(14) Згідно з частиною другою статті 18 Закону, перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(15) Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок державної реєстрації прав) затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 № 553) та визначає умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

(16) Відповідно до пункту 3 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав та облік безхазяйного нерухомого майна проводяться з прийняттям рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно, які формуються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису.

(17) Згідно з пунктом 6 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

(18) Порядком державної реєстрації прав визначені особливості проведення державної реєстрації прав через центри надання адміністративних послуг, за заявами в електронній формі та в автоматичному режимі.

(19) Відповідно до пункту 26 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом звернення до центрів надання адміністративних послуг, що забезпечують прийняття та видачу відповідно до цього Порядку документів під час державної реєстрації прав.

(20) Згідно з пунктом 26 та 31 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав, реєстрацію яких проведено до 01 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою в електронній формі через Портал Дія чи на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором Державного реєстру прав, через інші інформаційні системи, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри (далі - інформаційна система для подачі заяви).

(21) Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (зі змінами) затверджений Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Порядок ведення державного реєстру прав), який визначає процедуру функціонування Державного реєстру речових прав, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями, передбаченими Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

(22) Підпункт 3^1 пункту 4 Порядку ведення державного реєстру прав передбачає надсилання в електронній формі запитів підприємствам бюро технічної інвентаризації (далі – підприємства БТІ), що відповідно до законодавства проводили державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, для отримання відомостей про зареєстровані до 01.01.2013 відповідні речові права або про відсутність таких прав.

(23) Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №509 затверджено Порядок отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях (далі – Порядок № 509).

(24) Відповідно до вимог пункту 3 Порядку № 509 за допомогою Державного реєстру прав уповноважена особа підприємства БТІ отримує повідомлення про надходження запиту від державного реєстратора та у строки, визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», формує в електронній формі: форму відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно (далі – форма про власність); форму про відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

(25) Форма про власність формується виключно на підставі відомостей реєстрових книг та інвентаризаційної справи і обов'язково повинна містити відомості про: реєстровий номер та дату реєстрації; відомості щодо власника, у тому числі відомості про частку, що належить кожному співвласнику; відомості щодо правовстановлювального документа.

(26) У разі відсутності у відомостях реєстрових книг відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно уповноважена особа підприємства бюро технічної інвентаризації формує форму про відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

(27) Враховуючи наведене, нормами діючого законодавства визначені особливості проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а також передбачений механізм передачі відомостей від підприємств БТІ на запити державних реєстраторів, як за допомогою інформаційних систем (програмного забезпечення Державного реєстру прав) так і в паперовому вигляді.

3. ВИЗНАЧЕННЯ ТОВАРНОГО РИНКУ ТА МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ

(28) Відповідно до Методики визначення товарного ринку та монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ньому, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 11.06.2026 № 2-рп, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 14.07.2026 за № 1043/46437 (далі – Методика) встановлено наступне.

3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення відповідного товарного ринку та монопольного (домінуючого) становища на ньому

(29) Відповідно до пункту 1 розділу III Методики об'єктами аналізу є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; цільовий товар(и), який (які) виробляється, реалізується, придбається (використовується, споживається) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання; товари, що утворюють товарну групу, до якої належить цільовий товар; відносини між суб'єктами господарювання, іншими суб'єктами товарного ринку щодо виробництва, реалізації, придбання (використання, споживання) цільового товару; органи влади, органи місцевого самоврядування та органи адміністративно-господарського управління та контролю в частині їх діяльності з виробництва, реалізації, придбання товарів чи іншої господарської діяльності.

(30) Згідно з пунктом 2 розділу ІІІ Методики визначення складу суб'єкта господарювання, що випускає, постачає, продає, придбаває (споживає, використовує) певний товар, здійснюється шляхом установлення переліку суб'єктів господарювання, які провадять діяльність з виробництва, реалізації, придбання товарів чи іншу господарську діяльність, у тому числі здійснюють контроль над іншою юридичною чи фізичною особою, і які пов'язані відносинами контролю у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції

(31) Згідно з статтею 2 Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

(32) Відповідно до частини 3 статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов’язкової реєстрації.

(33) Пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону передбачено, що під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, державний реєстратор обов’язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв’язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв’язку з вчиненням такої дії.

(34) З огляду на викладене, об’єктом аналізу є:

- ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» як суб’єкт господарювання, який надає послугу з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року;
- конкретною послугою, щодо якої здійснюється визначення монопольного (домінуючого) становища є послуга з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – Послуга).

(35) Інша господарська діяльність Підприємства, крім надання Послуги, не є об’єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів (робіт, послуг) щодо яких визначається ринок, становище суб’єкта господарювання на ньому, та основних замовників, постачальників цих товарів

3.2.1. Перелік товарів, щодо яких визначається ринок, становище суб’єкта господарювання на ньому

(36) Згідно з абзацом тридцять четвертим пункту 4 розділу І Методики, товар - будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема, цінні папери). Товаром є, зокрема,

продукція (роботи, послуги), що на багатосторонніх ринках надається певним групам користувачів безоплатно (за нульовою грошовою ціною), за умови, що така продукція (роботи, послуги) має економічну цінність.

(37) Відповідно до пункту 1 розділу IV Методики, перелік товарів, щодо яких визначаються ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому формується з товарів, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для постачальників (замовників) ознаки замінності чи взаємозамінності.

(38) Відповідно до пункту 2 розділу IV Методики, визначення ознак одного товару (товарної групи) здійснюється, зважаючи на подібність, зокрема: 1) споживчих характеристик: функціональне призначення; фізичні характеристики; технічні та експлуатаційні характеристики; ступінь новизни товару; 2) умов споживання: необхідність енергопостачання, водопостачання тощо; специфічність розміщення, монтажу тощо; рівень технічного обслуговування, транспортного забезпечення; 3) умов реалізації: через систему оптової торгівлі чи за індивідуальними договорами; через систему роздрібної торгівлі, у тому числі через мережу фірмової торгівлі; обсяги додаткових послуг та пільг для покупців; 4) цін.

3.2.2 Споживчі характеристики

(39) Відповідно до пункту 2 розділу IV Методики, споживчі характеристики товару визначаються за функціональним призначенням, фізичними, технічними та експлуатаційними характеристиками, ступенем новизни товару.

(40) Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього Закону, та в інших випадках, визначених законом (частина четверта статті 3 Закону).

(41) Так, до 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об’єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, проводилась реєстраторами підприємств БТІ в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в комунальних підприємствах БТІ, відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції від 07.02.2002 № 7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції 18.02.2002 за № 157/6445.

(42) Відомості щодо проведеної державної реєстрації прав, які зберігаються на паперових носіях підприємств БТІ, були створені ними у процесі виконання функцій держави до внесення змін у законодавство.

(43) Починаючи з 01.01.2013 державна реєстрація прав проводиться за «заявницьким» принципом на підставі документів, що підтверджують набуття особою або перебування у її власності певного нерухомого майна.

(44) Для встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства державний реєстратор, відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10, обов’язково запитує від підприємств БТІ інформацію, необхідну для державної реєстрації прав, яка надається ними безоплатно не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора.

(45) Функціональним призначенням Послуги, як товару, є надання підприємствами БТІ на запити державних реєстраторів інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень або їх відсутність, що виникли в установленому

законодавством порядку до 01 січня 2013 року, з метою державної реєстрації таких прав відповідно до вимог Закону.

3.2.3. Умови споживання

(46) Відповідно до пункту 6 Порядку державної реєстрації прав Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

(47) Порядком державної реєстрації прав визначені особливості проведення державної реєстрації прав через центри надання адміністративних послуг, за заявами в електронній формі та в автоматичному режимі.

(48) Відповідно до пункту 26 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав може проводитися за заявою заявника шляхом звернення до центрів надання адміністративних послуг, що забезпечують прийняття та видачу відповідно до цього Порядку документів під час державної реєстрації прав.

(49) Згідно з пунктом 26 та 31 Порядку державної реєстрації прав, державна реєстрація прав, реєстрацію яких проведено до 01 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою в електронній формі через Портал Дія чи на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором Державного реєстру прав, через інші інформаційні системи, що забезпечують ідентифікацію користувача з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри.

(50) Частиною другою статті 5 Закону України «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг» встановлено:

- у разі якщо законодавством для отримання публічної (електронної публічної) послуги вимагається подання документів та/або інформації, що не міститься в інформаційно-телекомунікаційних системах, які видані/створені або перебувають у володінні та/або користуванні, та/або розпорядженні суб'єкта надання публічних (електронних публічних) послуг, інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації, державних та *комунальних підприємств*, установ та організацій, такі документи та/або інформація не подаються, а в заяві (зверненні, запиті) про надання публічної (електронної публічної) послуги зазначаються відомості, необхідні для надання такої послуги, або до такої заяви додаються копії відповідних документів, засвідчені підписом суб'єкта звернення;

- у такому випадку суб'єкт надання публічних (електронних публічних) послуг або програмні засоби відповідної інформаційно-телекомунікаційної системи в автоматичному режимі надсилають до суб'єкта, який видав документ (правонаступнику, а в разі його відсутності - суб'єкту, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної) послуги, відповідному державному нотаріальному архіву), запит щодо підтвердження видачі такого документа та/або достовірності відомостей через систему електронної взаємодії електронних ресурсів;

- суб'єкт, який видав документ (правонаступник, а в разі його відсутності - суб'єкт, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної) послуги), протягом п'яти робочих днів з дня отримання запиту щодо підтвердження видачі відповідного документа та/або достовірності відомостей підтверджує або заперечує видачу відповідного документа та/або достовірність відомостей з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів або відповідної інформаційно-телекомунікаційної системи.

(51) Таким чином, умовою споживання Послуги є подання власником нерухомого майна, іншим правонабувачем або уповноваженою ним особою до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса заяви на проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

3.2.4. Умови реалізації

(52) Відповідно до пункту 12 Порядку державної реєстрації прав розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами, обтяженнями речових прав, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав, зокрема у зв'язку із прийняттям Радою національної безпеки і оборони України та введенням в дію Указом Президента України рішення про застосування санкцій, передбачених пунктами 1, 4, 7, 16 і 24^1 частини першої статті 4 Закону України «Про санкції».

(53) Для встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства державний реєстратор, відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10, обов'язково запитує від підприємств БТІ інформацію, необхідну для державної реєстрації прав, яка надається ними безоплатно не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора.

(54) Запит державного реєстратора може бути надісланий в паперовому вигляді або в електронній формі відповідно до підпункту 3^1 пункту 4 Порядку ведення державного реєстру прав.

(55) З урахуванням наведеного, в рамках даного дослідження не встановлено інших товарів, які б, з огляду на споживчі характеристики, умови споживання, реалізації, мали б для власників нерухомого майна ознаки товару, подібного (аналогічного) до Послуги.

3.2.5. Ціна

(56) Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону, органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.

(57) В той же час, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» у місячний термін надає власникам (співвласникам), уповноваженим особам, спадкоємцям (при наявності запиту нотаріуса) нерухомого майна послугу «Формування, друк та видача довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна» на платній основі.

(58) Вартість зазначеної послуги встановлена згідно з Прейскурантами на роботи, що виконуються на договірних засадах ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», затверджених наказами Підприємства, та становила: в 2024 році - 340,00 грн (наказ від 08.02.2024 № 5), в 2025 році – 340,00 та 400,00 грн (наказ від 25.09.2025 № 17), в 2026 році – 464,00 грн (наказ від 29.12.2025 № 36).

(59) Таким чином, товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» є послуга з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.2.6. Перелік основних постачальників, замовників

(60) Відповідно до пункту 4 розділу IV Методики, перелік основних постачальників, замовників формується шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги реалізації (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів, що обертаються в Україні чи на відповідній частині її території.

(61) Згідно з абзацом двадцять другим пункту 4 розділу I Методики, постачальник - суб'єкт господарювання, який провадить діяльність з пропонування для реалізації товарів на відповідному товарному ринку (товарних ринках).

(62) Оскільки до 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об’єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, проводилась реєстраторами підприємств БТІ в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в комунальних підприємствах БТІ, постачальником товару (послуг), щодо якого визначається ринок та становище суб'єкта господарювання на ньому, є ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ».

(63) В абзаці двадцять дев’ятому пункту 4 розділу I Методики, визначено, що споживач – замовник (юридична та/або фізична особа), який використовує товар без його подальшої реалізації іншим особам.

(64) Виходячи з норм Закону, споживачами товару, щодо якого визначається ринок, становище суб'єкта господарювання на ньому, є власники нерухомого майна, інші правонабувачі або уповноважені ними особи, у яких виникла необхідність проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, або прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

3.3 Визначення товарних меж ринку

(65) Відповідно до абзацу тридцять п’ятого пункту 4 розділу I Методики, товарні межі ринку - сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту (товарна група), в межах якої замовник за звичайних умов може перейти від придбання одного виду товару до придбання іншого.

(66) Згідно з пунктом 1 Розділу V Методики, визначення товарних меж ринку здійснюється шляхом оцінки замінності (взаємозамінності) товару з боку попиту та у разі необхідності також з боку пропозиції. Критеріями для визначення замінності (взаємозамінності) товарів з боку попиту є: функціональне призначення товару (здатність задовольняти певні потреби споживачів); характеристики товару; ціна товару; стадія обороту товару; диференціація товару (за її наявності); рівень новизни товару; наявність перешкод для замінності (взаємозамінності) товарів.

(67) Відповідно до пункту 2 розділу V Методики, під час оцінки замінності (взаємозамінності) з боку попиту здійснюється визначення товарів, які замовники сприймають взаємозамінними чи замінними з цільовим товаром, і оцінка можливості та готовності замовників замінити цільовий товар замінним(и) чи взаємозамінним(и)товаром (товарами) у разі зміни умов постачання (цін, якості, строків експлуатації (придатності, споживання), появи додаткових умов придбання.

(68) Для встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства державний реєстратор, відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10, обов’язково запитує від підприємств БТІ інформацію, необхідну для державної реєстрації прав, яка надається ними безоплатно не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора.

(69) Отже, надання підприємствами БТІ на запити державних реєстраторів інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є складовою проведення державної реєстрації таких прав.

(70) За таких умов, товарними межами ринку визначено послугу з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(71) Враховуючи, що реєстрові книги та реєстраційні справи зберігаються в комунальних підприємствах БТІ, не існує альтернативних способів отримання зазначеної інформації. Наведене свідчить, що Послуга не може бути замінена іншим товаром (послугою).

(72) Отже, споживачі Послуги за звичайних умов не можуть перейти до споживання іншого предмету господарського обороту. За показниками замінності (взаємозамінності), зокрема: за функціональним призначенням товару, характеристиками товару, ціною товару, наявністю перешкод для замінності (взаємозамінності) товарів тощо Послуга не є взаємозамінною з іншою послугою. Отже, в даному випадку товарні межі досліджуваного ринку співпадають з товаром.

(73) Таким чином, товарними межами досліджуваного ринку, є послуга з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, як товар, що не має замінників.

3.4 Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(74) Згідно з абзацом тридцять третім пункту 4 розділу I Методики, територіальні (географічні) межі ринку - територія (сукупність територій), на якій (яких) наявні попит і пропозиція на цільовий товар і умови конкуренції значною мірою є однорідними, та яку (які) можна відмежувати від суміжних територій, через суттєві відмінності умов конкуренції.

(75) Відповідно пункту 1 розділу VI Методики територіальні (географічні) межі ринку є географічною територією, в межах якої суб'єкти господарювання є носіями пропозиції чи попиту на цільовий товар та замінні (взаємозамінні) з ним товари, а умови конкуренції є однорідними та яку можна відрізнити від інших географічних територій, оскільки умови конкуренції на цих територіях значно відрізняються.

(76) Пунктом 4 розділу VI Методики, передбачено, що застосування зазначених у пунктах 2, 3 цього розділу показників (обставин), що характеризують однорідність умов конкуренції, у сукупності або окремо для визначення територіальних (географічних) меж ринку здійснюється органом Комітету в кожному окремому випадку (під час розслідування справ, дослідження ринків або здійснення інших заходів державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції).

(77) З метою забезпечення реалізації повноважень органів місцевого самоврядування щодо обліку об'єктів нерухомого майна рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 затверджене Положення про порядок обліку нерухомого майна на території області (далі – Положення), яке регулює відносини, пов’язані з обліком об’єктів нерухомого майна та об’єктів незавершеного будівництва, за винятком земельних ділянок, незалежно від форми власності, на території області.

(78) Відповідно до Положення, обласному комунальному підприємству «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» та обласному

комунальному підприємству «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» доручено вести на постійній основі облік об'єктів нерухомого майна на території області (накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових та електронних носіях).

(79) Положенням визначені зони обслуговування (територія, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, право власності на які підлягає державній реєстрації):

- для ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» – міста Болехів, Калуш, Івано-Франківськ, Богородчанський, Галицький, Долинський, Калуський, Надвірнянський, Рогатинський, Рожнятівський, Тисменицький райони та частина Тлумацького району (м. Тлумач, села Антонівка, Буківна, Бушкалик, Братишів, Вільне, Гончарівка, Діброва, Живачів, Золота Липа, Загір`я, Королівка, Купелів, Локітка, Нижнів, Надорожна, Новосілка, Озеряни, Олешів, Остриня, Палагичі, Петрилів, Підвербці, Попелів, Смерклів, Тарасівка);

- для ОКП «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» – міста Коломия, Яремче та населені пункти Яремчанської міської ради (селище Ворохта, села Дора, Ямна, Микуличин, Татарів, Яблуниця, Паляниця, Вороненко), Коломийський, Снятинський, Косівський, Верховинський, Городенківський райони та частина Тлумацького району (м. Тлумач, села Ісаків, Бортники, Будзин, Вікняни, Гавриляк, Гарасимів, Гончарів, Гостів, Грабичанка, Гринівці, Грушка, Делева, Долина, Жабокруки, Жуків, Колінці, Кутище, Лиса Гора, Луг, Мостище, Мельники, Прибилів, Обертин, Одаїв, Олеша, Олещино, Петрів, Пужники, Сокирчин, Соколівка, Суходіл, Хотимир, Яківка).

(80) Івано-Франківська обласна рада прийняла рішення від 13.06.2025 № 1184-41/2025 «Про припинення (реорганізацію) обласного комунального підприємства «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (код ЄДРПОУ 05457164) шляхом приєднання до ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», відповідно до якого, зокрема, вирішено:

- припинити (реорганізувати) ОКП «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» шляхом приєднання до ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ»;

- встановити, що ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» є правонаступником майнових прав та обов'язків обласного ОКП «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ».

(81) При визначенні територіальних (географічних) меж ринку надання Послуги було враховано мінімальну територію, за межами якої придбання товару для споживачів є неможливим.

(82) В ході розгляду Заяви Відділення досліджувало період 2024, 2025 років та січня-червня 2026 року.

(83) Виходячи із зазначеного вище, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» у період з 01.01.2024 по 12.06.2025 надавало Послугу в територіальних межах зони обслуговування, визначеній рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, а з 13.06.2025 надавало Послугу на території Івано-Франківської області.

(84) Отже, територіальними (географічними) межами ринку Послуги є зона обслуговування ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», визначена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 (у період з 01.01.2024 по 12.06.2025) та територія Івано-Франківської області (у період з 13.06.2025 по теперішній час).

3.5 Часові межі ринку

(85) Згідно з абзацом сорок першим пункту 4 розділу І Методики, часові межі ринку - час здійснення господарської діяльності, за який визначається відповідний товарний ринок.

(86) Відповідно до пункту 1 розділу VII Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між замовниками та постачальниками утворює товарний ринок з однорідними умовами конкуренції.

(87) Зважаючи на те, що рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» було уповноважене вести на постійній основі облік об’єктів нерухомого майна у визначеній зоні обслуговування, Підприємство було єдиним суб'єктом господарювання, яке надавало Послугу:

- у територіальних межах зони обслуговування ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», визначеній рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, у період з 01.01.2024 по 12.06.2025;

- у територіальних межах Івано-Франківської області у період з 13.06.2025 по теперішній час.

(88) У зазначені періоди у визначених територіальних межах склад постачальників - суб'єктів господарювання, що надають Послугу, не змінювався, тобто структура даного ринку була сталою.

(89) Отже, часовими межами ринку Послуги з доступу визначено період з 01.01.2024 по 12.06.2025 та з 13.06.2025 по теперішній час.

3.6 Аналіз та оцінка потенційної конкуренції та врівноважуючої ринкової влади.

(90) Згідно з пунктом 1 розділу IX Методики, потенційними конкурентами вважаються суб'єкти господарювання: які мають матеріально-технічну базу, кадри, технології тощо, але з різних причин не реалізують ці можливості; які виготовляють товари (товарні групи), що становлять товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку, і при цьому немає об'єктивних правових, технічних чи економічних перешкод, через які вступ на відповідний ринок є неможливим або економічно недоцільним у найближчий час (до одного року); нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок, у тому числі й ті, товари яких перебувають на стадії розробки і з високою ймовірністю вийдуть на ринок у найближчий час (до одного року).

(91) Пунктом 2 розділу IX Методики передбачено, що вплив потенційної конкуренції на рівень ринкової влади встановлюється органами Комітету на підставі аналізу бар'єрів вступу на ринок і виходу з ринку, а також вірогідності, своєчасності та ефективності потенційної конкуренції.

Намір та/або можливості потенційних конкурентів можуть бути обмежені наявністю бар'єрів вступу на ринок.

Відсутність вступу нових суб'єктів господарювання на відповідний ринок упродовж тривалого часу (два роки та більше або іншого періоду, що перевищує інвестиційний цикл відповідного товару) може бути ознакою наявності бар'єрів вступу на цей ринок.

(92) Відповідно до пункту 3 розділу IX Методики, бар’єрами вступу на ринок Послуги потенційних конкурентів є, зокрема, адміністративні чинники, зумовлені особливостями надання Послуги.

(93) Адміністративним бар’єром входу на ринок є прийняття Івано-Франківською обласною радою рішення від 25.06.2013 № 974-22/2013, відповідно до якого повноваження щодо обліку об’єктів нерухомого майна на території Івано-Франківської області покладені виключно на ОКП «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» та ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», внаслідок чого інші суб’єкти господарювання позбавлені можливості вступу на ринок.

(94) З урахуванням зазначеного, для вступу нових суб'єктів господарювання на ринок Послуги існують адміністративні бар’єри та фактор організаційного характеру, зумовлені тим, що до 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об’єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках в межах Івано-Франківської області, проводилась реєстраторами ОКП «КОЛОМИЙСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» та ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігалися ними відповідно до визначених рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 зон обслуговування.

(95) Специфікою надання Послуги є те, що споживачі (власники або правонабувачі розташованого в межах зон обслуговування Підприємства нерухомого майна, права на які виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013), які мають намір провести державну реєстрацію таких прав відповідно до Закону, не можуть отримати Послугу від іншого суб’єкта господарювання, окрім Підприємства, оскільки інформація щодо державної реєстрації прав такого майна зберігається саме в ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ».

(96) Отже, в ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» на ринку Послуги у визначених територіальних межах відсутні як потенційні, так і реальні конкуренти.

3.7 Встановлення ознак монопольного (домінуючого) становища

(97) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб’єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо, зокрема, на цьому ринку у нього немає жодного конкурента.

(98) Пунктом 3 розділу X Методики передбачено, зокрема, таке: вважається, що суб'єкт (суб'єкти) господарювання не зазнає (зазнають) значної конкуренції, зокрема, коли: у нього (у них) на ринку немає жодного конкурента; частки на ринку, які належать конкурентам, порівняно невеликого розміру; можливості доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів (товарних груп) суттєво обмежені; бар'єри вступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявні пільги чи інші обставини суттєво обмежують вступ на ринок нових суб'єктів господарювання.

(99) Матеріли дослідження свідчать про те, що внаслідок особливостей надання Послуги ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», здійснюючи діяльність на досліджуваному ринку, не мало жодного конкурента, оскільки Підприємство є єдиним надавачем Послуги у визначених територіальних межах.

(100) Так, з урахуванням пункту 3 Розділу X Методики, здатність ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» диктувати свої умови при наданні послуг, є ознакою ринкової влади.

(101) Враховуючи викладене, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ»:

- у період з 01.01.2024 по 12.06.2025 має ознаки такого, що займає монопольне становище на ринку Послуги в територіальних межах зони обслуговування

Підприємства, визначеній рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, з часткою 100% як таке, що не мало жодного конкурента.

- у період з 13.06.2025 по теперішній час має ознаки такого, що займає монопольне становище на ринку Послуги в територіальних межах Івано-Франківської області, з часткою 100% як таке, що не має жодного конкурента.

4. ВСТАНОВЛЕННЯ ОЗНАК ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

4.1. Інформація, повідомлена Заявником

(102) Заявник 08.06.2026 звернувся через державний портал «Дія» із заявою про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що розташоване за адресою: *(інформація, доступ до якої обмежено)*, реєстрація прав на яке була проведена до 01.01.2013.

(103) Державним реєстратором Єзупільської селищної ради відповідно до вимог пункту 3 частини третьої статті 10 Закону, було сформовано та направлено до ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» запит від 11.06.2026 № 603 про надання інформації, яка містить відомості про реєстрацію права власності на зазначений об’єкт нерухомого майна.

(104) ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» листом від 15.06.2026 № 516/01-21 відмовило державному реєстратору у наданні запитуваної інформації з огляду на те, що відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону право на отримання зазначеної інформації у формі довідок, отримання копій документів державний реєстратор має виключно у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав.

(105) У листі про відмову у наданні запитуваної інформації Підприємство повідомило, що з метою реалізації пункту 3 частини третьої статті 10 Закону Підприємством затверджений Тимчасовий порядок доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до реєстрових книг та реєстраційних справ ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», відповідно до якого державні реєстратори отримують зазначений доступ за умови їх фізичної присутності в приміщенні Підприємства.

(106) Внаслідок такої відмови державний реєстратор прийняв рішення від 11.06.2026 № 85287539 про залишення заяви без руху, що є проміжним етапом перед відмовою у проведенні державної реєстрації прав.

(107) На думку Заявника, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», яке є єдиним розпорядником інформації про реєстрацію прав на нерухоме майно, що здійснювалась до 01.01.2013, створило перешкоди для дистанційного отримання державними реєстраторами інформації з архівних даних Підприємства. Створення таких перешкод змушує споживачів отримувати необхідну для державної реєстрації прав інформацію у Підприємства на платній основі та усуває можливість отримати послугу через державний електронний сервіс.

(108) Заявник звернувся із зазначеного питання до Міністерства Юстиції України, яке листом від 19.06.2026 № 91169/Г-15989/19.1.2 надало відповідні роз’яснення.

4.2 Обставини, встановлені Відділенням

(109) З метою з’ясування викладених у Заяві питань, Відділення надіслало вимоги про надання інформації до ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» від 13.07.2026 № 63-02/4878е та від 11.09.2026 № 63-02/6436е, Івано-Франківського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 11.09.2026 № 63-02/6437е, Івано-Франківської обласної ради від 11.09.2026 № 63-02/6436е.

(110) За результатами аналізу інформації, отриманої від ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» листами від 10.08.2026 № 671-01-21 (вх. № 63-01/2871 від 17.08.2026) та від 22.09.2026 № 843/01-21 (вх. № 63-01/3334 від 30.09.2026), встановлено наступне.

(111) Щодо відмови у наданні інформації на запит державного реєстратора Єзупільської селищної ради стосовно нерухомого майна, що належить Заявнику, Підприємство повідомило, що законодавець чітко визначив підстави для застосування державним реєстратором положень пункту 3 частини третьої статті 10 Закону щодо покладення на державного реєстратора обов'язку запитувати відповідну інформацію, у вичерпних випадках, зокрема, в разі відсутності у нього доступу до носіїв такої інформації.

(112) З метою реалізації зазначеної норми Закону та забезпечення державних реєстраторів доступом до відповідних носіїв інформації, наказом Підприємства від 04.01.2017 № 2 затверджений Тимчасовий порядок доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до реєстрових книг та реєстраційних справ ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» (далі – Тимчасовий порядок доступу), який визначає основні вимоги щодо організації доступу державних реєстраторів до реєстраційних книг та/або реєстраційних справ Підприємства при проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

(113) Відповідно до Тимчасового порядку доступу:

1. Державні реєстратори під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому порядку до 01.01.2013, отримують доступ до реєстрових книг та/або реєстраційних справ у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, з урахуванням особливостей розміщення архівних документів та режиму роботи Підприємства.

2. Доступ державних реєстраторів здійснюється: понеділок – четвер з 8:30 год до 15:30 год, п'ятниця з 8:30 год до 15:30 год, обідня перерва з 12:00 до 13:00.

3. Державні реєстратори отримують доступ до реєстраційних книг та/або реєстраційних справ Підприємства при пред'явленні документу, що посвідчує повноваження державного реєстратора та заповнення в Журналі обліку відвідувачів наступних відомостей: реєстраційний номер та дата заяви у Державному реєстрі прав; інформація стосовно об'єкта нерухомого майна; інформація стосовно документів або відомостей, які відповідно до чинного законодавства, необхідні для проведення державної реєстрації та не були подані заявником.

4. Інформація щодо державних реєстраторів зазначається у Журналі обліку відвідувачів.

5. Відповідальний працівник Підприємства здійснює пошук реєстрової книги та/або реєстрової справи та надає її для ознайомлення державному реєстратору під його підпис у Журналі обліку видачі та повернення реєстрових книг та/або реєстраційних справ.

6. Одному державному реєстратору надається доступ до реєстрових книг та/або реєстраційних справ одночасно не більше ніж по двох об'єктах нерухомого майна. При цьому, по кожному об'єкту нерухомого майна одночасно видається не більше ніж одна реєстрова книга або реєстраційна справа. Відвідувач, який отримав для ознайомлення реєстрову книгу та/або реєстраційну справу, несе повну матеріальну, кримінальну та цивільно-правову відповідальність за її збереження.

7. Доступ до інформації у реєстрових книгах та/або реєстраційних справах не надається у разі відсутності у державного реєстратора документів, передбачених пунктом 3 цього порядку.

8. Заносити до приміщення Підприємства технічні засоби (фотоапарати, кінокамери, розмножувальні апарати тощо) та здійснювати відповідну фіксацію (копіювання) зазначеними технічними засобами відвідувачам забороняється.

9. Під час ознайомлення з реєстровими книгами та/або реєстраційними справами забороняється користуватись мобільними телефонами.

10. Під час ознайомлення з реєстровими книгами та/або реєстраційними справами забороняється вносити будь-які виправлення та дописки у реєстрові книги та/або реєстраційні справи, будь-яким чином їх пошкоджувати.

11. Допуск державних реєстраторів до реєстрових книг та/або реєстраційних справ в позаробочий час, вихідні та святкові дні у стані наркотичного або алкогольного сп'яніння не допускається.

12. Виносити реєстрові книги та/або реєстраційні справи з приміщення Підприємства не дозволяється.

13. За порушення вимог цього порядку державні реєстратори не будуть допускатись до реєстрових книг та/або реєстраційних справ, та одночасно буде повідомлено постійно діючу комісію з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу Міністерства юстиції України.

(114) Підприємство вважає, що оскільки державний реєстратор має наявний відкритий доступ до носіїв інформації, яка необхідна для проведення державної реєстрації прав, у нього відсутнє юридичне право на направлення паперового запиту до Підприємства.

(115) За поясненням Підприємства, надаючи відповідь на запит державного реєстратора від 11.06.2026 № 603, працівник Підприємства діяв відповідно до вимог статті 10 Закону та Тимчасового порядку доступу, який є чинним юридичним актом Підприємства, обов'язковим для виконання посадовими особами Підприємства.

(116) Також, Підприємство зазначило, що Заявник подав заяву на проведення державної реєстрації прав через електронний портал «Дія». Відповідно до статті 5 Закону України «Про особливості надання публічних (електронних публічних) послуг» під час надання електронних послуг взаємодія між органами влади та підприємствами здійснюється виключно в електронній формі за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем, відтак, направлення державним реєстратором запиту в паперовій формі не відповідає вимогам цього закону.

(117) Щодо надання інформації на запити державних реєстраторів у випадку подання заявником заяви через портал «Дія» Підприємство повідомило, що постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 509 (далі – Постанова № 509) запроваджено експериментальний проект щодо отримання державним реєстратором за допомогою Державного реєстру прав відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях.

(118) Пунктом 3 Постанови № 509 рекомендовано комунальним підприємствам БТІ, у розпорядженні яких перебувають відомості про державну ресторацію права власності на нерухоме майно на паперових носіях, у зв'язку із здійсненням ними до 01.01.2013 повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, взяти участь у реалізації цього проекту.

(119) За твердженням Підприємства, Постанова № 509 є підзаконним актом, натомість Закон не містить прямого обов'язку для підприємств бюро технічної інвентаризації здійснювати перенесення або оцифрування архівних даних за власний рахунок у межах «експериментальних проектів».

(120) Підприємство зазначило, що сам термін «експериментальний проект» (пілотний проект) за своєю правовою природою передбачає добровільність участі його суб'єктів, якщо інше прямо не визначено законом. Метою експерименту е перевірка життєздатності моделі, а не запровадження загальнообов'язкового обов'язку для всіх суб'єктів господарювання. Пункт 3 Постанови № 509 свідчить про те, що вона є диспозитивним (рекомендаційним) юридичним актом, спрямованим на взаємодію органів виконавчої влади з підприємствами комунальної форми власності.

(121) Підприємство наголошує на тому, що будучи єдиним утримувачем унікальних реєстраційних справ та паперових архівів, забезпечило для державних реєстраторів безоплатний доступ до цих матеріалів. Оскільки Підприємство фінансується виключно за рахунок надходжень від власної господарської діяльності, його підключення до Державного реєстру прав покладе на Підприємство значний фінансовий та технічний тягар.

(122) Встановлено, що ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» надає власникам (співвласникам), уповноваженим особам, спадкоємцям (при наявності запиту нотаріуса) нерухомого майна на платній основі послугу «Формування, друк та видача довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна» (далі – Довідка).

(123) Вартість зазначеної послуги встановлена згідно з Прейскурантами на роботи, що виконуються на договірних засадах ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», затверджених наказами Підприємства, в розмірі: у 2024 році - 340,00 грн (наказ від 08.02.2024 № 5), в 2025 році – 340 грн та 400 грн (наказ від 25.09.2025 № 17), в 2026 році – 464 грн (наказ від 29.12.2025 № 36).

(124) Протягом 2024 року Підприємство надало власникам (співвласникам), уповноваженим особам, спадкоємцям 724 Довідки на загальну суму 246 160,00 грн, у 2025 році – 663 Довідки на загальну суму 234 375,00 грн, протягом січня-червня 2026 року – 281 Довідку на загальну суму 130 384,00 грн.

(125) Протягом 2024 року до Підприємства надійшло 6 запитів державних реєстраторів щодо отримання інформації про реєстрацію прав, у 2025 році – 28 запитів, протягом січня-червня 2026 року – 60 запитів, у відповідь на які Підприємством надані відмови у наданні запитуваної інформації.

(126) Структура ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» складається з 6-ти відділів: Івано-Франківський (архіви зберігаються в м. Івано-Франківську та смт. Рожнятів), Калуський (архіви зберігаються в м. Калуш), Коломийський (архіви зберігаються в м. Коломиї, м. Снятині, м. Городенці, смт Верховині), Рогатинський (архіви зберігаються в м. Рогатині та м. Бурштин), Надвірнянський (архіви зберігаються в м. Надвірна), Долинський (архіви зберігаються в м. Долина та м. Болехів).

(127) За інформацією Підприємства державні реєстратори Надвірнянської міської ради відвідували архів Підприємства для ознайомлення з реєстраційними справами, зокрема у січні-лютому 2026 року, в підтвердження чого надало копії сторінок Журналу обліку видачі та повернення реєстраційних книг та/або реєстраційних справ.

(128) На звернення Заявника від 09.06.2026 № ГА-20345289/ДІ Міністерство Юстиції України листом від 19.06.2026 № 91169/Г-15989/19.1.2 надало роз'яснення стосовно дотримання Підприємством вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, в якому зазначено про наступне.

Щодо надання підприємствами БТІ інформації на запити державних реєстраторів

(129) Засадами державної реєстрації прав відповідно до пунктів 1, 4 частини першої статті 3 Закону є, зокрема, гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти

відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження та внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

(130) Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті у випадках, визначених статтею 28 цього Закону, та в інших випадках, визначених законом (частина четверта статті 3 Закону).

(131) Так, до 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, проводилась реєстраторами підприємств БТІ в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в комунальних підприємствах БТІ, відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції від 07.02.2002 № 7/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції 18.02.2002 за № 157/6445.

(132) Відомості щодо проведеної державної реєстрації прав, які зберігаються на паперових носіях підприємств БТІ, були створені ними у процесі виконання функцій держави до внесення змін у законодавство.

(133) Починаючи з 01.01.2013 державна реєстрація прав проводиться за «заявницьким» принципом на підставі документів, що підтверджують набуття особою або перебування у її власності певного нерухомого майна.

(134) Згідно з пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

(135) Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.

(136) Підключення БТІ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою Державного реєстру прав, відбувалось поступово, починаючи з 2003 року, а деякі БТІ, зокрема на території міст Києва та Севастополя, були підключені у травні - червні 2010 року. Тому більша частина з накопичених відомостей так і залишилася на паперових носіях, а їх перенесення відбувається лише у разі звернення особи за реєстрацією, зокрема, права власності.

(137) Відповідно до підпункту 3^1 пункту 4 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 року № 1141 (зі змінами), ведення Державного реєстру прав передбачає надсилання в електронній формі запитів підприємствам БТІ, що відповідно до законодавства проводили державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, для отримання відомостей про зареєстровані до 01 січня 2013 року відповідні речові права або про відсутність таких прав.

(138) Окрім того, частиною другою статті 5 Закону України «Про особливості надання публічних (електронник публічних послуг)» встановлено, що у разі якщо законодавством для отримання (електронної публічної) послуги вимагається подання документів та/або інформації, що не міститься в інформаційно-телекомунікаційних системах, які видані/створені або перебувають у володінні та/або користуванні, та/або розпорядженні суб'єкта надання публічних (електронних публічних) послуг, інших органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації, державних та комунальних підприємств, установ та організацій, такі документи та/або інформація не подаються, а в заяві (зверненні, запиті) про надання публічної (електронної публічної) послуги зазначаються відомості, необхідні для надання такої послуги, або до такої заяви додаються копії відповідних документів, засвідчені підписом суб'єкта звернення.

(139) У такому випадку суб'єкт надання публічних (електронних публічних) послуг або програмні засоби відповідної інформаційно-телекомунікаційної системи в автоматичному режимі надсилають до суб'єкта, який видав документ (правонаступнику, а в разі його відсутності - суб'єкту, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної) послуги, відповідному державному нотаріальному архіву), запит щодо підтвердження видачі такого документа та/або достовірності відомостей через систему електронної взаємодії електронних ресурсів.

(140) Зазначеним законом обов'язок щодо підтвердження або заперечення видачі відповідного документа та/або достовірності відомостей з використанням системи електронної взаємодії електронних ресурсів або відповідної інформаційно телекомунікаційної системи покладається на суб'єкта, який видав документ (правонаступника, а в разі його відсутності - суб'єкта, який забезпечує надання відповідної публічної (електронної публічної послуги).

(141) При цьому зазначаємо, що з травня 2021 року реалізовано можливість у Державному реєстрі прав здійснювати обмін інформацією між БТІ та державними реєстраторами за допомогою програмних засобів ведення реєстру.

(142) Доступ організаціям БТІ до Державного реєстру прав надається технічним адміністратором Державного реєстру прав - державним підприємством «Національні інформаційні системи» (далі — ДП «НАІС»), відповідно до Порядку забезпечення доступу осіб, уповноважених на здійснення реєстраційних дій, до Єдиних та Державних реєстрів, створення та забезпечення функціонування яких належить до компетенції Міністерства юстиції України, затвердженого наказом Мін'юсту від 15 грудня 2015 року № 2586/5, в редакції наказу Мін'юсту від 03 лютого 2020 року № 340/5, на безоплатній основі.

(143) Так, для організації відповідного процесу та доведення до відома БТІ способу оформлення договірних відносин, а також технічних аспектів роботи з Державним реєстром прав, на вебсайті ДП «НАІС» у рубриці «Реєстри» — «Форми договорів» - розділ «БТІ, що здійснюють зберігання інформації на паперових носіях про зареєстровані в період до 2013 року права власності на нерухоме майно» розміщено

«РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ БТІ», які також доступні для ознайомлення за посиланням: https://nais.gov.ua/files/general/2025/12/31/20251231141948-67.pdf.

(144) Механізм опрацювання організаціями БТІ електронних запитів державних реєстраторів щодо речових прав на нерухоме майно, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, зазначений у відповідній інструкції, розміщеній на вебсайті ДП «НАІС» (https.//nais.gov.ua/) у рубриці Реєстри - Єдині та Державні реєстри - Майно та обтяження - Державний реєстр речових прав на нерухоме майно — Інструкція користувача АРМ «БТІ».

(145) Співробітникам тих БТІ, які звертаються до ДП «НАІС» чи його регіональних філій, надається відповідний тип доступу до Державного реєстру прав виключно з метою надання державному реєстратору прав за допомогою програмного забезпечення вказаного реєстру відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно в період до 2013 року, що перебувають у розпорядженні такого суб'єкта (без права доступу до відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, та можливості проведення реєстраційних дій чи надання інформації з вказаного Реєстру).

(146) Таким чином, на сьогодні врегульовано механізм передачі відомостей від підприємств БТІ на запити державних реєстраторів за допомогою інформаційних систем (програмного забезпечення Державного реєстру прав).

(147) У разі відсутності відомостей про реєстрацію права власності в Реєстрі прав власності або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, Закон зобов'язує державного реєстратора отримувати від БТІ як організації, яка відповідно до законодавства проводила оформлення та/або ресторацію прав на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, відомості, що необхідні для проведення державної реєстрації прав.

Щодо надання підприємствами БТІ послуги з надання інформації про наявність/відсутність зареєстрованого права на нерухоме майно на платній основі

(148) При надходженні такого запиту підприємства БТІ зобов'язані безоплатно надати відповідні відомості державному реєстратору не пізніше трьох робочих днів з дня отримання запиту. Звертаємо увагу, що до 01 січня 2013 року, згідно з пунктами 9.1, 9.2 Тимчасового положення за проведення державної реєстрації прав, оформлення права власності на нерухоме майно справлялася плата, яка встановлювалась Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1996 року № 1548 «Про встановлення повноважень органів виконавчої влади та виконавчих органів міських рад щодо регулювання цін (тарифів)».

(149) За видачу витягу про державну ресторацію прав та надання витягу з Реєстру прав справлялась плата, яка визначається Міністерством юстиції України.

(150) Згідно з наказом Міністерства юстиції України від 20 вересня 2002 року № 83/5 «Про затвердження тарифів за надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 20 вересня 2002 року за № 775/7063, тариф за надання витягу про державну ресторацію прав та витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно становив 72,25 гривень.

(151) Отже, у свій час особа сплатила за надані послуги, а інформація щодо проведеної реєстрації зберігається у БТІ.

(152) Згідно з пунктом 1 частини дев'ятої статті 34 Закону фізичні та юридичні особи під час проведення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, права на які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку,

визначеному Законом, звільняються від сплати адміністративного збору, а тому відсутні підстави й для оплати за отримання інформації про наявність зареєстрованого до 01 січня 2013 року права власності на об’єкт нерухомого майна.

(153) Вказане узгоджується із засадами законодавства у сфері надання адміністративних послуг.

(154) Так, частинами п’ятою та шостою статті 11 Закону України «Про адміністративні послуги» чітко встановлено правило, згідно якого плата за надання адміністративної послуги (адміністративний збір) вноситься суб'єктом звернення одноразово за весь комплекс дій та рішень суб’єкта надання адміністративних послуг, необхідних для отримання адміністративної послуги (включаючи вартість бланків, експертиз, здійснюваних суб’єктом надання адміністративної послуги, отримання витягів з реєстрів тощо). Стягнення за надання адміністративних послуг будь-яких додаткових не передбачених законом платежів або вимагання сплати будь-яких додаткових коштів забороняється.

(155) Також слід зазначити, що БТІ є комунальними підприємствами, які за необхідності можуть отримувати фінансування з відповідного місцевого бюджету, який у свою чергу наповнюється коштом адміністративного збору, який сплачується за проведення реєстраційних дій. Таким чином, безоплатне надання БТІ запитуваної інформації є елементом комплексної реформи з децентралізації реєстраційної системи, коли територіальні громади отримали відповідні повноваження, а з ними й право на фінансування відповідної діяльності. Відповідно питання покриття операційних витрат БТІ слід вирішувати у площині їх фінансових стосунків зі своїми засновниками - територіальними громадами в особі органів місцевого самоврядування.

Щодо дій державних реєстраторів у разі неотримання інформації від підприємств БТІ

(156) Державна реєстрація прав спрямована на забезпечення визнання та захисту державою таких прав. Державою гарантується об’єктивність, достовірність та повнота відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

(157) При проведенні державної реєстрації державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

(158) Варто зазначити, що статтею 17 Закону врегульовано особливості формування реєстраційної справи.

(159) Так, положеннями частини другої статті 17 Закону встановлено, що реєстраційна справа включає, зокрема, запити державного ресторатора та документи, отримані із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01 січня 2013 року.

(160) Реєстраційна справа ведеться в електронній формі та формується автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, до якої за результатом проведення кожної реєстраційної дії щодо об’єкта нерухомого майна автоматично включаються, зокрема, електронні копії запитів державного ресторатора в паперовій формі та документів, отриманих із паперових носіїв інформації або містять відомості про зареєстровані речові права до 01 січня 2013 року.

(161) Окрім того, положеннями пункту 2 частини першої статті 23 Закону визначено, що заяву про державну реєстрацію прав може бути залишено без руху, зокрема, у випадку неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01 січня 2013 року.

(162) Разом з цим, згідно з пунктом 8 частини першої статті 24 Закону однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав є - якщо після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху.

(163) Відтак, інформація, отримана від БТІ про зареєстровані права (відсутність їх реєстрації до 01 січня 2013 року) долучається до документів реєстраційної справи, а за відсутності інформації від БТІ державний реєстратор відмовляє у проведенні державної реєстрації прав.

(164) Зазначені роз'яснення були надіслані Міністерством юстиції України також до Івано-Франківської обласної ради та запропоновано забезпечити підключення ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та у разі надходження до Підприємства запиту державного ресторатора, безоплатно надавати запитувану інформацію у строки, визначені абзацом другим пункту 3 частини третьої статті 10 Закону.

(165) З метою з'ясування обставин взаємодії державних реєстраторів Івано-Франківської області з ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» Відділення надіслало до Івано-Франківського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України вимогу (далі – Управління) про надання інформації від 11.09.2026 № 63-02/6437е.

(166) У відповідь на вимогу Управління листом від 17.09.2026 ь№ 4954/5-26/2671 (вх. № 63-01/3187 від 18.09.2026) надало роз'яснення, аналогічні роз'ясненням Міністерства Юстиції України, викладеним у листі від 19.06.2026 № 91169/Г-15989/19.1.2.

(167) Крім того, Управління повідомило, що за дорученням Міністерства юстиції України з метою покращення сервісу з надання послуг у сфері державної реєстрації прав Управління проводить інформаційно-роз'яснювальну роботу з підприємствами БТІ, які зберігають інформацію про відповідні речові права, зареєстровані до 01 січня 2013 року, та їх засновниками, під час яких наголошує про необхідність підключення до Державного реєстру прав, а також роз'яснює алгоритм дій для підключення та механізм передачі відомостей підприємствами БТІ на запити державних реєстраторів за допомогою інформаційних систем.

(168) Так, на адресу Івано-Франківської обласної ради та ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» було направлено листи-роз'яснення від 11.11.2024 № 916-45/3043-24, від 17.02.2025 № 91.6-45/210-25, від 17.03.2025 № 91.6-45/492-25, від 21.03.2025 № 40925/19.1.2/32-25, від 19.06.2025 № 91.6-44/1199-25, від 19.11.2025 № 51.0-44/487-25, від 16.03.2026 № 51.0-45/601-26 з рекомендаціями щодо вжиття необхідних заходів для підключення до Державного реєстру прав та роз'ясненням алгоритму дій для підключення та механізму передачі відомостей підприємствами БТІ на запити державних реєстраторів за допомогою інформаційних систем.

(169) У відповідь на зазначені листи Підприємство зазначило, що ним відповідно до Тимчасового порядку доступу забезпечений доступ державних реєстраторів до реєстрових книг та реєстраційних справ Підприємства. Виходячи зі змісту пункту 3

Постанови № 509, вона не має імперативного характеру по відношенню до комунальних підприємств і фактично надає право останнім приймати рішення щодо участі у реалізації даного проекту виходячи, в тому числі, із власних міркувань.

(170) Крім вищенаведеного, Управлінням здійснювались інші заходи взаємодії з ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» та його засновником, зокрема:

- 15.11.2024 з підприємствами БТІ Івано-Франківської області та їх засновниками, за участі працівників обласних державних (військових) адміністрацій з питань цифрового розвитку, цифрової трансформації та цифровізації (CDTO) та представників ДП «НАІС» було проведено інформаційний онлайн-семінар, під час якого проінформовано про необхідність підключення підприємств БТІ до Державного реєстру прав задля покращення сервісу надання послуг у сфері державної реєстрації прав;

- 28.05.2026 відбулася робоча зустріч за участю першого заступника начальника Управління, заступника начальника Івано-Франківської ОВА з питань цифрового розвитку, цифрових трансформацій та цифровізації (CDTO), на якій обговорено стан підключення Підприємства до Державного реєстру прав, вказано на відсутність підключення ОКП «ІФ ОБТІ» до Державного реєстру прав (керівник Підприємства не взяв участь у робочій зустрічі);

- 02.06.2026 відбулася робоча нарада за участі першого заступника начальника Управління, начальника Управління державної реєстрації Управління., заступника начальника Івано-Франківської ОВА з питань цифрового розвитку, цифрових трансформацій та цифровізації (CDTO), першого заступника голови Івано-Франківської обласної ради, на якій обговорено стан підключення Підприємства до Державного реєстру прав, вказано на необхідність термінового підключення до Державного реєстру прав (керівник Підприємства не взяв участь у робочій зустрічі).

(171) Також, Управління зазначило, що чинним законодавством України визначений порядок отримання державними реєстраторами інформації, що містить відомості про зареєстровані права на нерухоме майно до 01 січня 2013 року, при цьому законодавством не передбачені повноваження підприємств БТІ щодо встановлення власних умов доступу державних реєстраторів до архівних матеріалів, що зберігаються такими підприємствами.

(172) У разі, якщо державним реєстратором не отримано від підприємств БТІ документи та/або інформацію, необхідні для державної реєстрації прав, державний реєстратор, керуючись вимогами абзацами другим та третім пункту 14 Порядку державної реєстрації прав та пунктом восьмим частини першої статті 24 Закону, змушений відмовити заявнику в державній реєстрації прав.

(173) Оскільки Івано-Франківська обласна рада є засновником ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», Відділення надіслало до Івано-Франківської обласної ради вимогу від 11.09.2026 № 63-02/6436е про надання інформації стосовно дотримання ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав.

(174) Івано-Франківська обласна рада листом від 24.09.2026 № 12-120/944/182 (вх. № 63-01/3331 від 30.09.2026) повідомила, що до Івано-Франківської обласної ради надходили звернення громадян та листи, пов’язані з питанням надання Підприємством інформації про державну реєстрацію прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 на запити державних реєстраторів, які розглядались на засіданнях наглядової ради Підприємства.

(175) Так, 29.06.2026 відбулось засідання наглядової ради Підприємства, на якому розглядались звернення громадян, поданих через представника Уповноваженого

Верховної Ради України з прав людини в Івано-Франківській області, стосовно ненадання Підприємством на запити державних реєстраторів інформації про зареєстровані права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року та зазначені вище листи Управління із зазначеного питання.

(176) За результатами обговорення відповідно до протоколу засідання від 29.06.2026 прийнято рішення: начальнику ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» забезпечити виконання Підприємством законодавства у сфері державної реєстрації прав, зокрема, щодо надання інформації, що містить відомості про зареєстровані права до 01 січня 2013 року на запити державних реєстраторів.

(177) 17.09.2026 відбулось засідання наглядової ради Підприємства, на якому розглядалось питання фінансування, необхідного для здійснення заходів щодо підключення Підприємства до Державного реєстру прав.

(178) Згідно з витягом з протоколу засідання наглядової ради Підприємства від 17.09.2026 прийнято рішення: начальнику ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» до 01.10.2026 подати на розгляд наглядової ради обґрунтований розрахунок фінансових витрат Підприємства, необхідних для реалізації положень Постанови № 509.

(179) Станом на жовтень 2026 року Підприємство продовжує надавати відмови у наданні інформації на запити державних реєстраторів та надає таку інформацію власникам нерухомого майна за відповідну плату.

5. НЕГАТИВНІ НАСЛІДКИ ТА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

(180) Підсумовуючи наведене вище, ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ» наказом від 04.01.2017 № 2 затвердило Тимчасовий порядок доступу, згідно з яким державні реєстратори можуть отримати необхідну для проведення державної реєстрації прав інформацію, що містить відомості про державну прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, виключно шляхом отримання ними доступу до реєстрових книг та реєстраційних справ у приміщеннях Підприємства.

(181) Отримання державними реєстраторами зазначеної інформації у спосіб, визначений Тимчасовим порядком доступу, вимагає відлучення державного реєстратора з робочого місця, а у разі місцезнаходження робочого місця державного реєстратора поза межами населених пунктів, де зберігаються архіви Підприємства - прибуття до відокремлених підрозділів Підприємства, в яких зберігаються реєстрові книги та реєстраційні справи.

(182) Підприємство, керуючись Тимчасовим порядком доступу, відмовляє у наданні зазначеної інформації на запити державних реєстраторів, що призводить до відмов у проведенні державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(183) Як наслідок, власники нерухомого майна, інші правонабувачі або уповноважені ними особи змушені звертатись до Підприємства для отримання інформації на платній основі та повторно подавати документи для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, що призводить до затрат часу та додаткових фінансових витрат.

(184) Невиконання Підприємством вимог пунктом 3 частини третьої статті 10 Закону в частині надання інформації на запити державних реєстраторів призводить до ущемлення інтересів споживачів, внаслідок понесення ними додаткових фінансових витрат та затрат часу.

(185) Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

(186) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

(187) Пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

(188) Враховуючи наведене, дії ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», які полягають у затвердженні наказом від 04.01.2017 № 2 Тимчасового порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до реєстрових книг та реєстраційних справ ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», що не передбачено чинним законодавством України, внаслідок чого на запити державних реєстраторів надаються відмови в отриманні інформації, що містить відомості про державну прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, та з власників нерухомого майна справляється плата за отримання такої інформації, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 36 і 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 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 2 розділу ІІ, 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 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Розпочати розгляд справи у зв’язку з наявністю в діях обласного комунального підприємства «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (ідентифікаційний код юридичної особи *(інформація, доступ до якої обмежено)*), які полягають у затвердженні наказом від 04.01.2017 № 2 Тимчасового порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до реєстрових книг та реєстраційних справ ОКП «ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБТІ», що не передбачено чинним законодавством України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого

пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації, що містить відомості про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

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

Голова Колегії,
голова Відділення Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ