АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

ТИМЧАСОВА АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ
РІШЕННЯ

05 вересня 2019 р. Київ № 60-р/тк

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний код юридичної особи – 03355057) (далі – КП «ХМ БТІ») з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова із часткою 100 відсотків.

За відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

У період з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року КП «ХМ БТІ» встановило завищену вартість на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, за рахунок завищення загальних норм часу на виконання робіт.

За результатами розгляду справи № 2/02-73-18 такі дії КП «ХМ БТІ» визнано зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку (пункт 1 частини другої статті 13, пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

На КП «ХМ БТІ» накладено штраф у розмірі 500 000 (п’ятсот тисяч) гривень.

Тимчасова адміністративна колегія Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/02-73-18 про порушення КП «ХМ БТІ» законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання другого відділу досліджень та розслідувань Харківського обласного територіального

відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 02.07.2019 № 288,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

(1) За результатами розгляду заяв ГРОМАДСЬКОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ «УКРАЇНСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ УЧАСНИКІВ БОЙОВИХ ДІЙ ТА ВОЛОНТЕРІВ АТО В ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ» від 29.11.2017, фізичної особи Майгур Сергія Володимировича від 21.12.2017, Гарбуза І.О. та інших, що надійшли до Антимонопольного комітету України (вх. № 1/609/Г-16 від 22.02.2018), на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 05.03.2018 № 90, адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – адміністративна колегія Відділення) прийнято розпорядження від 06.03.2018 № 22-рп/к про початок розгляду справи № 2/02-16-18 за ознаками вчинення КП «ХМ БТІ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(2) Адміністративною колегією Відділення прийнято розпорядження від 12.07.2018 № 109-рп/к про виділення матеріалів справи № 2/02-16-18, які стосуються дій КП «ХМ БТІ», що полягають у встановленні завищеної вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження, зареєстрованих у встановленому порядку до 01.01.2013, за рахунок завищення норм часу в період з 14.07.2017 по теперішній час, та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, в окреме провадження та присвоєно новій справі № 2/02-73-18 (далі – Справа).

(3) Листом від 02.07.2019 № 70-02/2-4454 КП «ХМ БТІ» направлено копію подання з попередніми висновками у Справі.

(4) Листами від 02.07.2019 № 70-02/2-4451, № 70-02/2-4452, № 70-02/2-4453 направлено Гарбузу Івану Олександровичу, Майгуру Сергію Володимировичу та Громадській організації (далі разом – Заявники) витяги з подання з попередніми висновками у Справі.

(5) Листи від 02.07.2019 № 70-02/2-4451, № 70-02/2-4452, якими направлялись витяги з подання з попередніми висновками у Справі заявникам Гарбузу І.О. та Майгуру С.В., повернуті за зворотною адресою до Відділення.

(6) Керуючись абзацом четвертим пункту 26 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету від 19.09.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами), інформацію про дату, час та місце розгляду Справи розміщено 22.08.2019 на вебсайті Антимонопольного комітету України.

(7) КП «ХМ БТІ» листами від 16.07.2019 № 8479/04-11/19 (вх. № 4489) та від 30.08.2019 № 10849/04-11/19 (вх. № 5263 від 03.09.2019) надало Відділенню відповідь на подання з попередніми висновками у Справі.

(8) Заявник Майгур С.В. листом від 29.08.2019 (вх. № 5268 від 03.09.2019) надав відповідь на подання з попередніми висновками у Справі.

(9) Заявники Гарбуз І.О. та Громадська організація не надали Відділенню міркувань та заперечень на витяг із подання з попередніми висновками у Справі.

2. Відповідач

(10) Відповідачем у справі є КП «ХМ БТІ», зареєстроване Виконавчим комітетом Харківської міської ради 23.12.1998 за номером 14801200000029354, ідентифікаційний код юридичної особи 03355057, місцезнаходження: 61003, місто Харків, майдан Павлівський, 4.

(11) КП «ХМ БТІ» здійснює господарську діяльність у сфері архітектури (код за КВЕД 71.11).

(12) Відповідно до Статуту КП «ХМ БТІ» (нова редакція), затвердженого заступником директора Департаменту – начальником управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради 15.08.2017, КП «ХМ БТІ» здійснювало такі види робіт:

- технічна інвентаризація та облік об’єктів нерухомого майна всіх форм власності з визначенням вартості на час інвентаризації;
- технічна інвентаризація та оцінка інженерних споруд та мереж водопроводу та каналізації, теплофікаційних споруд та мереж, електричних станцій та мереж, що знаходяться у безпосередньому віданні органів житлово-комунального господарства;
- технічна інвентаризація споруд зовнішнього міського добробуту: шлях тротуарів, мостів, труб, водовідвідних та берегоукріплюючих споруд набережних, а також зелених насаджень, скверів, садів, парків тощо;
- ведення та зберігання архіву інвентаризаційних, приватизаційних справ на об’єкти нерухомого майна, що розташовані на території міста Харкова, та прав щодо цих об’єктів тощо.

(13) Починаючи з 2019 року, згідно зі Статутом КП «ХМ БТІ» (нова редакція), затвердженим заступником директора Департаменту – начальником управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради та погодженого директором Департаменту реєстрації Харківської міської ради, предметом діяльності КП «ХМ БТІ» є, зокрема:

- надання на договірних засадах суб’єктам приватного та публічного права юридичних, консультаційних, представницьких послуг;
- ведення та зберігання архіву інвентаризаційних справ, приватизаційних справ, реєстраційних справ, створених до 31.12.2012, на об’єкти нерухомого майна, що розташовані на території міста Харкова;
- надання інформації з архівних матеріалів, що знаходяться на зберіганні в підприємства, у тому числі на договірних засадах;
- надання копій матеріалів технічної інвентаризації на запит суб’єктів господарювання, у тому числі на договірних засадах тощо.

(14) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ХМ БТІ» є суб’єктом господарювання.

3. Визначення монопольного (домінуючого) становища

(15) Становище КП «ХМ БТІ» на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначається відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб’єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі – Методика).

(16) Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб’єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

3.1. Визначення об’єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку

(17) Відповідно до пункту 3.1 Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб’єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

(18) Об’єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- КП «ХМ БТІ»;
- послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(19) Інша господарська діяльність КП «ХМ БТІ», крім послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення товарних меж ринку

(20) Згідно з пунктом 5.1 Методики, товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.

(21) Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

(22) Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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.

(23) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що 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, про об’єкти та суб’єктів таких прав.

(24) Відповідно до абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, 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.

(25) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов’язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.

(26) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб’єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

акредитовані суб’єкти;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

(27) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

1) 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;

2) нотаріус;

3) державний виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

(28) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.

(29) Згідно з інформацією, наданою КП «ХМ БТІ» листами від 25.03.2019 № 3097/04-11/19, від 18.06.2019 № 6992/04-11/19, обсяги виконаних за період з 13.09.2017 по 31.12.2017 робіт із надання відомостей стосовно наявності чи відсутності інформації про зареєстровані права до 01.01.2013 у натуральному виразі становили орієнтовано 2 022 довідки на загальну суму 1 330 370 грн, протягом 2018 року – 6 139 довідок на загальну суму 3 493 513,00 грн, за період з 01.01.2019 по 31.05.2019 – 3 635 довідок на загальну суму 2 179 815 грн.

(30) Отже, за таких обставин, у розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.3. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(31) Згідно з пунктом 5.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

(32) Відповідно до пунктів 1.4, 1.5 Інструкції, в редакції, яка діяла до 04.01.2013, технічну інвентаризацію новозбудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів виконують за рахунок замовників комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації. На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти. Матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують підставою для надання інформації згідно з чинним законодавством.

(33) До 01 січня 2013 року діяло Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.07.2010 № 1692/5), зареєстроване в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення).

(34) Пунктом 1.3 Тимчасового положення передбачалось, що державна реєстрація проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ, створеними до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Проведення

державної реєстрації прав у межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.

(35) У межах міста Харкова державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «ХМ БТІ».

(36) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є межі міста Харкова.

3.4. Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку

(37) Відповідно до пункту 7.1 Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило, рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

(38) Рішенням 26 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 25.03.2013 № 1247/13 «Про затвердження Регламенту взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «Харківське міське БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Рішення Харківської міської ради № 1247/13) затверджено Регламент взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «ХМ БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Регламент).

(39) Згідно з пунктом 1.4 Регламенту, всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися до 01 січня 2013 року КП «ХМ БТІ» як органом, що проводив дії з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належать Харківській міській раді в особі Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради.

(40) Відповідно до пункту 1.6 Регламенту, цей Регламент не розповсюджується на відносини, пов'язані з розглядом та виконанням КП «ХМ БТІ» замовлень на виконання послуг, передбачених Статутом підприємства (проведення технічної інвентаризації, виготовлення технічних паспортів, довідок-характеристик, проведення незалежної експертної оцінки, надання довідок тощо).

(41) Пунктом 2.3 Регламенту передбачалось, що надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з урахуванням цього Регламенту здійснюється:

- виключно на підставі наявних матеріалів інвентаризаційних справ об'єктів нерухомого майна та реєстрових книг;
- за письмовим запитом, зробленим у зв'язку із здійсненням запитуваною особою повноважень, визначених законом, або на підставі іншого письмового документа, який свідчить про обов'язковість надання інформації або вчинення відповідних дій згідно з чинним законодавством.

(42) Згідно з пунктом 2.6 Регламенту, після надходження запиту на ім'я Харківського міського голови, запит в той самий день надсилається до Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради, який у день отримання доручає Службі містобудівного кадастру міста Харкова його опрацювання та подальше направлення до КП «ХМ БТІ» для відповідної роботи.

(43) Міською радою прийнято рішення 7 сесії 7 скликання від 06.07.2016 № 286/16 «Про визнання таким, що втратило чинність, рішення 26 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 25.09.2013 № 1247/13 «Про затвердження Регламенту взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «Харківське міське БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Рішення Харківської міської ради № 286/16).

(44) Пунктом 2 Рішення Харківської міської ради № 286/16 передбачено Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради передати КП «ХМ БТІ» інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися підприємством до 01.01.2013, протягом наступного дня з дати прийняття цього рішення.

(45) Отже, починаючи з вересня 2013 року по липень 2016 року, всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися КП «ХМ БТІ» до 01.01.2013, належали Харківській міській раді в особі Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради, втім інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, надавалась КП «ХМ БТІ».

(46) На 31 серпня 2019 року КП «ХМ БТІ» визначено зберігачем інвентаризаційних справ об'єктів нерухомого майна, які велися підприємством до 01.01.2013.

(47) Отже, незважаючи на те, хто безпосередньо був відповідальний за збереження інвентаризаційних справ, протягом досліджуваного періоду лише КП «ХМ БТІ» надавало інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(48) Вартість послуг і робіт КП «ХМ БТІ» затверджена наказом директора підприємства від 11.09.2017, що введені в дію з 13 вересня 2017 року.

(49) Враховуючи вищенаведене, часовими межами ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначено період з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року.

3.5. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

(50) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.

(51) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.12.2012 № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.12.2012 за № 2212/22524, до Інструкції внесено зміни та доповнення, зокрема:

- технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України (абзац перший пункту 1.4 Інструкції);

- інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об’єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об’єкта (пункт 1.5 Інструкції).

(52) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб’єкти господарювання.

(53) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна в місті Харкові здійснювало тільки КП «ХМ БТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.

(54) Відповідно до статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» КП «ХМ БТІ» акредитовано як суб’єкт державної реєстрації наказом Міністерства юстиції України від 03.02.2016 № 308/5.

(55) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186 (далі – Наказ № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894, внесено зміни до Інструкції, та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019.

(56) Ця Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюють суб’єкти господарювання, і діє на всій території України.

(57) Відповідно до пункту 27 Інструкції, інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у зберігача за місцезнаходженням (адреса) такого об'єкта у паперовому вигляді. У разі ліквідації, реорганізації, зміни виду діяльності, припинення дії кваліфікаційного сертифіката суб'єкт господарювання передає матеріали технічної інвентаризації нерухомого майна до зберігача.

(58) Пунктом 2 Інструкції передбачено, що:

- зберігач - юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна. Зберігач не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна;
- інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт. Інвентаризаційна справа має свій інвентаризаційний номер, який надає зберігач.

(59) На засіданні 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання прийнято рішення від 17.04.2019 № 1559/19 (далі – Рішення № 1559/19), яким внесені зміни до Рішення Харківської міської ради № 286/16, а саме доповнено його пунктом 3 такого змісту: «3. Визначити комунальне підприємство «Харківське міське бюро технічної інвентаризації» Харківської міської ради зберігачем інвентаризаційних справ на території міста Харкова».

(60) Крім цього, підпунктом 4.1.1 пункту 4.1 Статуту передбачено, що на підставі вимог Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 24 травня 2001 року № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186), та враховуючи рішення Харківської міської ради від 06.07.2016 № 286/16, КП «ХМ БТІ» є зберігачем

інвентаризаційних справ.

(61) Отже, з прийняттям Рішення Харківської міської ради № 286/16 із змінами, внесеними Рішенням № 1559/19, послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, надається тільки КП «ХМ БТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «ХМ БТІ» інвентаризаційних справ.

(62) Інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідна фізичним та юридичним особам для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

(63) Отже, враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території міста Харкова, яка міститься на паперових носіях, є КП «ХМ БТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013, відсутня.

(64) Виходячи з наведеного частка КП «ХМ БТІ» на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах міста Харкова за період з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року становила 100 відсотків.

3.6. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

(65) Відповідно до пункту 9.2 Методики, бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців; адміністративні обмеження; економічні та організаційні обмеження; екологічні обмеження; нерозвиненість ринкової інфраструктури; інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).

(66) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із прийняттям Рішення Харківської міської ради № 286/16 та Рішення № 1559/19, якими КП «ХМ БТІ» передані інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися підприємством до 01 січня 2013 року, а також визначено КП «ХМ БТІ» зберігачем інвентаризаційних справ.

(67) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте відповідно до Рішення Харківської міської ради № 286/16 та Рішення № 1559/19 тільки КП «ХМ БТІ» надано повноваження щодо зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ, під час отримання замовниками послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.7. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

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

(69) Отже, ураховуючи вищезазначене, КП «ХМ БТІ» з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – Послуга).

4. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

(70) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(71) Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76 затверджено Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Методичні рекомендації).

(72) Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.

(73) Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони мають роз’яснювальний, інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.

(74) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.

(75) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна».

(76) Крім цього, згідно з пунктами 5,6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

(77) Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.

(78) Відповідно до пункту 9 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, норми часу на виконання робіт з технічної інвентаризації, оцінки та реєстрації майнових комплексів, об’єктів сільськогосподарських підприємств тощо визначаються з

урахуванням цих норм.

(79) Згідно з роз’ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у розділі «Житлово-комунальне господарство / Роз’яснення впровадження нормативно-правових актів», «ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб’єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787».

(80) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п’яти розділів, а саме:

1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
2. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.
3. Інші роботи.
4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.

(81) Наказом директора КП «ХМ БТІ» від 14.07.2017 № 02-04-01-16 встановлена вартість однієї нормо-години робіт з інвентаризації нерухомого майна в розмірі 81,30 грн без ПДВ.

(82) Крім цього, наказом директора КП «ХМ БТІ» від 11.09.2017 № 02-04-01-21(далі – Наказ) затверджено та введено в дію з 13 вересня 2017 року примірні ціни на роботи і послуги, які надаються КП «ХМ БТІ».

(83) Згідно з додатком до Наказу вартість Послуги становить 600,00 грн (з ПДВ) за довідку зі строком виконання 10 днів, 800 грн (з ПДВ) зі строком виконання 7 днів, 1 000 грн (з ПДВ) зі строком виконання 5 днів, 1 200 грн (з ПДВ) зі строком виконання 3 дні та 1 400 грн (з ПДВ) зі строком виконання один день.

(84) Директором КП «ХМ БТІ» прийнятий наказ № 02-06-11 від 25.03.2019 «Про затвердження примірних цін на роботи та послуги, які надаються комунальним підприємством «Харківське міське бюро технічної інвентаризації» Харківської міської ради», згідно з яким Наказ визнано таким, що втратив чинність.

(85) Додатком до наказу № 02-06-11 від 25.03.2019 є Примірні ціни на роботи (послуги), що надаються КП «ХМ БТІ», згідно з яким вартість послуги з надання інформації (довідки) про наявність чи відсутність інформації про зареєстровані права до 31.12.2012, залишилась без змін та становить 600,00 грн (з ПДВ) за довідку зі строком виконання 10 днів, 800 грн (з ПДВ) зі строком виконання 7 днів, 1 000 грн (з ПДВ) зі строком виконання 5 днів, 1 200 грн (з ПДВ) зі строком виконання 3 дні та 1 400 грн (з ПДВ) зі строком виконання один день.

(86) Відповідно до витягу з додатка до Наказу загальна кількість норми часу надання Послуги становить 6,15 год.

(87) Згідно з інформацією КП «ХМ БТІ», наданою листом від 26.02.2018 № 2545/04-08, вартість Послуги зі строком виконання 10 днів становить 600,00 грн з ПДВ та до її складу входять такі роботи:

Пара-граф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Норма часу, год.	Ціна, грн без ПДВ
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	1	1,170	81,3
	Приймання, формування, друк та реєстрація заяви	1	1,170	81,3
3.13	Видача розписки (перелік документів)	1	0,334	81,3
3.14	Видача документа замовнику (заява, договір, квитанція)	1	0,079	81,3
3.15	Виписка рахунків та додатково в електронній версії	1	0,129 (0,069+0,060)	81,3
3.18	Складання акта виконаних робіт	2	0,200 (0,100*2)	81,3
3.19	Обробка персональних даних	2	0,668 (0,334*2)	81,3
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	1	0,079	81,3
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	1	0,060	81,3
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомості за одне прізвище Те саме, за кожне прізвище Те саме, за кожне прізвище	1	1,328 (0,761+0,089+ (0,099+0,015)*2 +0,250)	81,3
3.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам	1	0,101	81,3
3.9	Таксування виконаних робіт та додатково в електронній версії	1	0,240 (0,190+0,050)	81,3
	Внесення запису щодо кожної накладеної на об’єкт нерухомості майна (або його частини) заборони (відчуження)	1	0,592	81,3
	Всього		6,15	81,3
	Всього без ПДВ			499,995= 500,00
	Всього з ПДВ			600,00

(88) У ході аналізу Прейскуранта встановлено, що КП «ХМ БТІ» до вартості Послуги безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», зокрема:

- параграф 3.1 – приймання, укладання та реєстрація договору (норма часу – 1,170 год.); приймання, формування, друк та реєстрація заяви (норма часу – 1,170 год.);
- параграф 3.13 - видача розписки (перелік документів) (норма часу – 0,334 год.);
- параграф 3.14 - видача документа замовнику (заява, договір, квитанція) (норма часу – 0,079 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків та додатково в електронній версії (норма часу - 0,129 (0,069+0,060) год.);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (норма часу - 0,200 (0,100*2) год.);
- параграф 3.19 – обробка персональних даних (норма часу – 0,668 (0,334*2) год.);
- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (норма часу – 0,079 год.);
- параграф 3.4 – унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (норма часу – 0,060 год.);
- параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу - 0,101 год.);
- параграф 3.9 - таксування виконаних робіт та додатково в електронній версії (норма часу - 0,240 (0,190+0,050) год.);
- внесення запису щодо кожної накладеної на об’єкт нерухомості майна (або його частини) заборони (відчуження) (норма часу - 0,592 год.).

(89) Крім цього, слід зазначити, що робота «підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (параграф 3.8 розділу 3 «Інші роботи») з нормою часу 0,101 год. за справу, взагалі не стосується послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(90) Так, згідно з пунктом 1.2 розділу 1 Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.01.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об’єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;
- перед проведенням державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва;
- перед проведенням державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об’єднання об’єкта нерухомого майна або виділення частки з об’єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об’єднання або виділення частки завершений будівництвом об’єкт приймався в експлуатацію.

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

(91) Відповідно до абзацу другого пункту 1.4 розділу 1 Інструкції, на підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти, які скріплюються підписом керівника та печаткою суб’єкта господарювання, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.

(92) Інструкцією, у редакції, яка діє з 15.01.2019, передбачено, що інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт

нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт.

(93) Отже, при наданні Послуги поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.

(94) Крім цього, КП «ХМ БТІ» до розрахунку Послуги включило роботи «приймання, формування, друк та реєстрація заяви» з нормою часу 1,170 год. та «внесення запису щодо кожної накладної на об’єкт нерухомості майна (або його частини) заборони (відчуження) з нормою часу 0,592 год., які взагалі не передбачені Збірником норм часу. При цьому робота «приймання, формування, друк та реєстрація заяви» дублює виконання роботи «приймання, укладання та реєстрація договору».

(95) Також КП «ХМ БТІ» включило до калькуляції роботу «формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомості» з нормою часу 1,328 год. з врахуванням двох прізвищ та наданням довідки про наявність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомості в електронній версії, що призводить до нав’язування споживачам додаткових робіт та завищення вартості Послуги.

(96) Зокрема, параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об’єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомості на одне прізвище становить 0,850 год. за довідку, у тому числі норма часу становлять для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год.

(97) Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «ХМ БТІ» завищило загальні норми часу (год.) на 5,3 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 517,07 грн (з ПДВ) за довідку.

(98) Крім цього, вартість послуги з надання інформації (довідки) про наявність чи відсутність інформації про зареєстровані права до 31.12.2012, зі строком виконання 3 дні становить 1 200 грн (з ПДВ) та зі строком виконання один день – 1 400 грн (з ПДВ).

(99) Проте пунктом 10 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу передбачено, що до норм часу в разі скорочення строку їх виконання, за згодою замовників, для фізичних осіб – до 3 днів, для юридичних осіб - до 10 діб застосовується коефіцієнт 2.

(100) Отже, КП «ХМ БТІ» при розрахунку вартості Послуги зі строком виконання від одного до 3 днів повинно застосовувати коефіцієнт 2. У свою чергу, КП «ХМ БТІ» при наданні Послуги зі строком виконання робіт один день застосовує коефіцієнт 2,33 (1400/600 = 2,33), що призводить до завищення вартості на Послугу на 16,67 %, або 200 грн за одне прізвище.

(101) За відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

(102) Такі дії КП «ХМ БТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у місті Харкові, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «ХМ БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.

(103) Разом із тим відсутність конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в місті Харкові, позбавляє КП «ХМ БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад, спонукання споживачів до отримання послуг саме КП «ХМ БТІ»).

(104) Враховуючи вищезазначене, дії КП «ХМ БТІ», які полягають у встановленні завищеної вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

(105) Листом від 16.07.2019 № 8479/04-11/19 (вх. № 4489) КП «ХМ БТІ» надало заперечення на подання з попередніми висновками у Справі.

(106) КП «ХМ БТІ» заперечує факт зайняття протягом періоду з 13 вересня 2017 року по червень 2019 року монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а саме не забезпечено повного, всебічного та обґрунтованого аналізу товару (призначення, споживчих характеристик, можливості зміни, альтернативних джерел отримання); споживачів; товарних меж ринку, територіальних (географічних) меж ринку; часових меж ринку; не визначено коло конкурентів та потенційних конкурентів; обсягу ринку та часток Підприємства на ньому з обов'язковим врахуванням взаємозамінності інформації, отриманої від Підприємства та з Державних реєстрів; бар'єрів вступу потенційних конкурентів на ринок.

(107) Втім, зазначені заперечення не можуть бути взяті до уваги, оскільки, як зазначалось вище, згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

(108) Враховуючи особливість товару, при визначенні монопольного (домінуючого) становища КП «ХМ БТІ» здійснювались такі дії:

- визначався об'єкт аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища, а саме суб'єкт господарювання – КП «ХМ БТІ» та конкретний товар, який продається суб'єктом господарювання – послуга із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

  Так, фізичні та юридичні особи, не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформацію

про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.

Наприклад, з матеріалів Справи вбачається, що згідно з договорами-замовленнями, наданими КП «ХМ БТІ» листом від 26.02.2018 № 2575/04.08, зазначену послугу фізичні та юридичні особи отримували у КП «ХМ БТІ» для пред'явлення в нотаріальну контору на предмет оформлення договору купівлі-продажу, дарування, іпотеки, спадщини тощо на платній основі.

Відповідно до інформації, наданої нотаріальними конторами, інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідна їм для вчинення нотаріальних дій та, виключно як державними реєстраторами, запити до КП «ХМ БТІ» вони не направляли у зв'язку з тим, що державній реєстрації передує вчинення нотаріальної дії.

Отже, фізичні або юридичні особи отримують послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на платній основі, тобто між КП «ХМ БТІ» та споживачами виникають певні права та зобов'язання.

Згідно з інформацією, наданою КП «ХМ БТІ», на платній основі за період з 13.09.2017 по 31.05.2019 виконано робіт із надання відомостей стосовно наявності чи відсутності інформації про зареєстровані права до 01.01.2013 у натуральному вираженні орієнтовано 11 796 довідок на загальну суму 7 003 698,00 грн.

Отже, товаром є послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

При цьому надання КП «ХМ БТІ» інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, державним реєстраторам на безоплатній основі не розглядається як товар.

- визначались товарні межі ринку, зокрема, інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не має замінників, тобто товарними межами ринку є послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року;
- визначались географічні межі ринку, а саме межі міста Харкова.

Посилання КП «ХМ БТІ» на отримання відомостей про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження з Державного реєстру прав на нерухоме майно є недоцільним, оскільки, як зазначало КП «ХМ БТІ» у листі від 20.04.2018 № 4790/04.11, «розділом 1 Положення про порядок зберігання матеріалів технічної інвентаризації, затвердженого наказом Держбуду України від 30.01.2002 № 18, передбачено, що відповідно до п. 1.5 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 та зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773, матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують для надання інформації згідно з чинним законодавством. Матеріали первинної технічної інвентаризації та поточних інвентаризаціно- оцінювальних робіт зберігаються у бюро технічної інвентаризації.

До 2013 року, згідно з чинним на той час законодавством, КП «Харківське міське БТІ» було монополістом при здійсненні робіт з технічної інвентаризації та проведенні реєстрації прав власності на нерухоме майно на території м. Харкова. Матеріали технічної інвентаризації та реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна зберігалися в одній інвентаризаційній справі».

Отже, у силу чинного на той час законодавства, як зазначалось вище, єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території міста Харкова, яка міститься на паперових носіях, є КП «ХМ БТІ», та отримати зазначену інформацію з Державного реєстру прав на нерухоме майно неможливо;

- визначення часових меж ринку – період з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року, оскільки протягом зазначеного періоду структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінювалися;
- розрахунок частки КП «ХМ БТІ» на ринку – оскільки у КП «ХМ БТІ» на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013, у межах міста Харкова немає жодного конкурента, то відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», КП «ХМ БТІ» займає монопольне (домінуюче) становище на зазначеному ринку із часткою 100 відсотків;
- визначення бар'єрів для вступу на ринок – враховуючи, що згідно з Рішенням Харківської міської ради № 286/16 та Рішенням № 1559/19 тільки КП «ХМ БТІ» надано повноваження щодо зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ, під час отримання замовниками послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, існують адміністративні бар'єри входження на ринок.

(109) Крім того, КП «ХМ БТІ» зазначає, що висновок про завищення вартості Послуги є необґрунтованим, оскільки не встановлено обов'язку суворого дотримання положень Збірника норм часу, групування норм часу у Збірнику норм часу є орієнтовним, а фактичне включення норм часу до вартості послуг має здійснюватися з урахуванням фактичного виконання окремих робіт у складі послуги, а не за належністю до того чи іншого розділу Збірника норм часу.

(110) Проте згідно з пунктом 5 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здавання їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

(111) А згідно з пунктом 1.4 Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76, норми часу враховують усі витрати, які необхідні для виконання робіт у повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(112) Слід зазначити, що Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального будівництва та житлово-комунального господарства України листом від 06.06.2019 № 8/9.3.1/1296-19 підтверджує висновок, що послуга з надання інформації з інвентаризаційних справ має надаватись на підставі рахунку, складеного з урахуванням Збірника норм часу. При цьому в листі не

зазначається якими саме розділами повинен користуватись зберігач при формуванні вартості конкретної послуги, а тільки зазначається про те, що дозволяється використовувати норми часу, які наведені в розділі 3 Збірника норм часу.

(113) Включення КП «ХМ БТІ» додаткових робіт при наданні послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, призводить до збільшення загальних норм часу та завищення в цілому вартості послуги.

(114) Враховуючи, що КП «ХМ БТІ» займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, 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 із законом.

(115) Будь-яких інших доводів та зауважень, які б спростовували висновки Відділення про завищення вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, КП «ХМ БТІ» Відділенню не надало.

(116) У подальшому листом від 30.08.2019 № 10849/04-11/19 КП «ХМ БТІ» повідомило, що погоджується з висновками, викладеними в поданні, та зазначило, що здійснює заходи щодо зменшення вартості послуги до 211,50 грн, що в 2,84 разу нижче ціни до порушення. Крім цього, КП «ХМ БТІ» звернулось із клопотанням застосувати мінімальні штрафні санкції.

(117) Майгур С.В. листом від 29.08.2019 (вх. № 5268 від 03.09.2019) повідомив, що погоджується з висновками, що КП «ХМ БТІ» встановило завищену вартість на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова, та вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(118) Будь-яких інших зауважень та заперечень на витяг із подання з попередніми висновками у справі Заявники Відділенню не надали.

6. Висновки у Справі

(119) Отже, доказами, зібраними у Справі, доведено, а зауваженнями й запереченнями Відповідача не спростовано висновок про те, що КП «ХМ БТІ», займаючи з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова із часткою 100 відсотків, своїми діями, які полягають у встановленні завищеної вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова, вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

7. Визначення розміру штрафу

(120) Зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції (пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

(121) Відповідно до абзацу другого частини другої статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, визначене пунктом 2 статті 50 цього Закону, накладається штраф у розмірі до десяти відсотків доходу (виручки) суб'єкта господарювання від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф.

(122) Листом від 25.03.2019 № 3097/04-11/19 КП «ХМ БТІ» повідомило, що чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) у КП «ХМ БТІ» за 2018 рік становить 19 323 000 (дев'ятнадцять мільйонів триста двадцять три тисячі) гривень.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктами 29, 31 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), Тимчасова адміністративна колегія Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що з 13 вересня 2017 року по 31 серпня 2019 року КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» Харківської міської ради (місцезнаходження: 61003, м. Харків, майдан Павлівський, 4, ідентифікаційний код юридичної особи 03355057) займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Харкова із часткою 100 відсотків.

2. Визнати дії КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» Харківської міської ради, які полягають у встановленні в період з 13.09.2017 по 31.08.2019 завищеної вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, порушенням, передбаченим пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

3. За порушення, зазначене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, накласти на КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» Харківської міської ради штраф у розмірі 500 000 (п'ятсот тисяч) гривень.

4. Зобов'язати КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» Харківської міської ради припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, наведене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, про що у 2-місячний строк із дня отримання рішення повідомити Антимонопольний комітет України з наданням копій підтвердних документів.

Відповідно до частини третьої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф повинен бути сплачений у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Згідно з частиною п'ятою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за кожен день прострочення сплати штрафу стягується пеня у розмірі півтора відсотка від суми штрафу.

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» Харківської міської ради зобов'язано протягом п'яти днів з дня сплати штрафів надіслати до Антимонопольного комітету України документи, що підтверджують сплату штрафу.

Відповідно до частини першої статті 60 зазначеного Закону рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова Колегії Ю. ТЕРЕНТЬЄВ