



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 05.03.2020 № 70/З-рк/к

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО
ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ»

*62002, Харківська обл.,
Краснокутський район, смт
Краснокутськ, вул. Миру, буд. 138*

Щодо припинення дій, які містять
ознаки порушення законодавства про
захист економічної конкуренції

В ході дослідження ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Харківської області, на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 29.10.2019 № 457 адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 31.10.2019 № 175-рп/к про початок розгляд справи № 2/02-148-19 у зв'язку з наявністю в діях КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (ідентифікаційний код юридичної особи – 22666627) ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

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 1 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.

Згідно з абзацом другим пункту 3 частини третьої 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.

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;

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

Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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.

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 1 січня 2013 року, отримують на платній основі.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» (у редакції чинній до 01.01.2013), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (надалі – Наказ № 7/5), державна реєстрація прав власності на нерухоме майно здійснювалась у бюро технічної інвентаризації.

Згідно з абзацом другим пункту 1.3 Наказу № 7/5 проведення державної реєстрації прав у межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.

Бюро технічної інвентаризації до 01.01.2013 в своїй діяльності керувались, зокрема, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженим Наказом № 7/5 (надалі – Положення).

Пунктом 1 Наказу № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 N 1878-VI «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.

Відповідно до пункту 1.2 Положення державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Крім того, Положенням встановлені обмеження, зокрема, в частині організації прямого доступу до користування автоматизованою електронною системою «Реєстр прав власності на нерухоме майно», яка можлива лише за умови позбавлення такого доступу попереднього користувача (БТІ).

На території Краснокутського району Харківської області оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмежень до 01.01.2013 здійснювало лише КОМУНАЛЬНЕ ППРИЄМСТВО «КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (далі – КП «Краснокутське БТІ»).

КП «Краснокутське БТІ» є юридичною особою та зареєстроване Краснокутською районною державною адміністрацією Харківської області 24.02.1993, дата запису: 30.09.2008, номер запису 1 464 120 0000 000423. Ідентифікаційний код - 22666627. Місцезнаходження: 62002, Харківська обл., Краснокутський район, смт Краснокутськ, вул. Миру, буд. 138.

Згідно з інформацією, розміщеною в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань засновником КП «Краснокутське БТІ» є Краснокутська селищна рада.

Основним видом діяльності є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код за КВЕД 71.12).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Краснокутське БТІ» є суб'єктом господарювання.

Становище КП «Краснокутське 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 1 січня 2013 року, визначалось відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного становища (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі – Методика), з урахуванням пункту 2.2 Методики.

У розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, є товаром.

Послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року (надалі – Послуга) розглядається як товар, який не має замінників.

Таким чином, 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 1 січня 2013 року.

Інформація з носіїв про зареєстровані речові права та їх обтяження станом до 01.01.2013 необхідна фізичним та юридичним особам задля пред'явлення довідки в банківські установи, нотаріальні контори на предмет оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, спадщини, іпотеки, позики, тощо.

Для реалізації вказаного права фізичні та юридичні особи звертаються до підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, з метою отримання інформації (довідки, засвідченої в установленому законодавством порядку, копій документів тощо).

Отже, споживачами послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, є фізичні та юридичні особи.

Територіальними (географічними) межами ринку є Краснокутський район Харківської області.

Часовими межами ринку визначено період з березня 2019 року по лютий 2020 року – проміжок часу, протягом якого незмінною залишалась структура ринку.

Отже, КП «Краснокутське БТІ» є єдиним суб'єктом в межах Краснокутського району Харківської області, у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження в межах Краснокутського району Харківської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Краснокутське БТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, відсутня.

Відповідно до 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.

Отже, відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Краснокутське БТІ» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року в межах Краснокутського району Харківської області.

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 (надалі – Методичні рекомендації).

Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (надалі – 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.

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

Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість 1 норми часу для встановлення рівня тарифу.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України від 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».

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.

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.

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.

Згідно з роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування його наказу від 26.07.2018 № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 в 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 21.11.2003р. №198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 р. за № 188/8787» (мова оригіналу).

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.

Рішенням виконавчого комітету Краснокутської селищної ради від 28.02.2019 № 37 «Про затвердження КП «Краснокутське БТІ» тарифу на послуги з інвентаризації нерухомого майна» затверджено КП «Краснокутське БТІ» тариф на послуги з інвентаризації нерухомого майна з рентабельністю 5 %, без ПДВ за 1 нормо-годину в сумі 98,05 грн.

Листом від 02.04.2019 № 18 (вх. № 2633 від 03.04.2019) КП «Краснокутське БТІ» зазначило, що вартість робіт з виготовлення та видачі довідок з 01.03.2019 складає 222,80 грн. за довідку та надало Прейскурант відпускних цін на послуги КП «Краснокутське БТІ» і розрахунок тарифу на виготовлення довідки про реєстрацію нерухомого майна.

Відповідно до вищезазначеного розрахунку загальна норма часу (год.) на виготовлення та видачу довідок **складає 1,136 год.** та вартість робіт становить 222,80 грн. (без ПДВ) за довідку.

Відповідно до розрахунку вартості послуги з виготовлення та видачі довідки до її вартості входять роботи, наведені в таблиці.

Таблиця

№ з/п	Найменування виконаних робіт	Параграф по Прейскуранту	Одиниця виміру	Норма часу, год.	Сума, грн. (архіваріус)
1	Приймання та реєстрація заяви	3.1	Замовлення	0,170	16,67
2	Розшукування справи, унесення в книгу обліку видачі та повернення в архів	3.3	Справа	0,079	7,75
3	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів	3.4	Справа	0,060	5,88
4	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів про поточну інвентаризацію або брошурування копій, що видаються замовнику	3.8	Справа	0,101	9,90
5	Таксування виконаних робіт	3.9	Об'єкт	0,190	18,63
6	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	3.10	Об'єкт	0,016	1,57
7	Видача документа замовнику	3.14	Документ	0,079	7,75
8	Виписка рахунків	3.15	Рахунок	0,069	6,77
9	Складання і видання довідки про відсутність	2.1	Довідка, штамп	0,307 0,065	36,47

	або належність, вартість, технічний стан будинку, площу земельної ділянки, розмір житлової площі або заповнення штампу про це в будинковій книзі				
	Всього			1,136	111,39
Термінове виконання із застосуванням К=2					222,80

В ході аналізу зазначеного розрахунку встановлено, що КП «Краснокутське БТІ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу, а передбачено розділом 3 «Інші роботи».

Пунктом 2.1 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу на складання і видання довідки про відсутність або належність, вартість, технічний стан будинку, площу земельної ділянки, розмір житлової площі або заповнення штампа про це в будинковій книзі передбачені норми часу, які складають **0,372 год.** (в тому числі виконавця – 0,307 год., контролера – 0,065 год.).

Таким чином, КП «Краснокутське БТІ» при наданні послуги з виготовлення та видачі довідки про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження станом до 01.01.2013 завищено норми часу (год.) за рахунок збільшення норм часу **на 0,764 год.**, що призводить до завищення вартості вказаної послуги.

Крім цього, згідно з пунктом 10 Збірника норм часу, до норм часу у разі скорочення терміну їх виконання, за згодою замовників, для фізичних осіб - до 3 днів, для юридичних осіб - до 10 діб застосовується коефіцієнт 2.

Втім, КП «Краснокутське БТІ» стягує зі всіх замовників за скороченим терміном їх виконання у розмірі 222,80 (замість 111,39 грн.) та застосовує коефіцієнт 2, що призводить до завищення вартості послуги.

Такі дії КП «Краснокутське БТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «Краснокутське БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій КП «Краснокутське БТІ» на ринку.

Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку позбавляє КП «Краснокутське БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад спонукання споживачів до отримання послуг саме у КП «Краснокутське БТІ»).

Отже, дії КП «Краснокутське БТІ», які полягають у встановленні необґрунтованої вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, за рахунок завищення норм часу, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 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.

Враховуючи наведене, на підставі статті 12¹, пункту 10 частини п'ятої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статей 1, 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпункту 13 частини першої пункту 3, абзацу дванадцятого пункту 7 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ (ідентифікаційний код юридичної особи - 22666627) такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, що 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, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження станом до 01.01.2013.

Про виконання рекомендацій КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КРАСНОКУТСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ (ідентифікаційний код юридичної особи - 22666627) повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (місто Харків, Держпром, 6 під'їзд, 1 поверх, кімната 35) у **2-місячний строк з дня їх отримання** із наданням копій підтверджуючих документів.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, розпочате провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції закривається.

Голова колегії

Мешков К.С.