



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

Львів

25 березня 2021 року

№ 63/16-р/к

Справа № 63/5-02-127-2020

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Обласне комунальне підприємство «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064) у період 2018, 2019 років та січня-вересня 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в територіальних межах зони обслуговування, визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, з часткою 100 відсотків, не маючи при цьому жодного конкурента у визначених територіальних межах.

У період з 01.01.2018 по даний час ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» 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 № 63/5-02-127-2020 такі дії ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» 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 ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» накладено штраф у розмірі 68 000 гривень.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 63/5-02-127-2020 про порушення ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації»

законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання П'ятого відділу досліджень і розслідувань від 03.03.2021 № 63-03/45п,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) від 06.11.2020 № 63/99-рп/к розпочато розгляд справи № 63/5-02-127-2020 за ознаками вчинення обласним комунальним підприємством «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064) порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого 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 послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку зазначених послуг.
- (2) Листом Відділення від 03.03.2021 № 63-02/1282 ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» надіслано копію подання про попередні висновки у справі № 63/5-02-127-2020 від 03.03.2021 № 63-03/45п.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (3) Відповідачем є обласне комунальне підприємство «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064, місцезнаходження: вул. С. Бандери, 77, м. Івано-Франківськ, 76014, надалі – ОКП «Івано-Франківське ОБТІ», Підприємство).
- (4) Згідно з відомостями, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником ОКП «Івано-Франківське ОБТІ» є Івано-Франківська обласна рада. Основним видом діяльності Підприємства є Діяльність у сфері архітектури (код КВЕД 71.11).
- (5) Відповідно до статуту, затвердженого рішенням Івано-Франківської обласної ради від 09.12.2016 №360-11/2016, основними напрямками діяльності Підприємства є технічна інвентаризація, паспортизація і оцінка об'єктів нерухомого майна; виготовлення, оформлення технічної документації на об'єкти нерухомого майна.
- (6) В розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», Підприємство, здійснюючи діяльність з надання послуг, є суб'єктом господарювання.

3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

- (7) Дослідження монопольного (домінуючого) становища ОКП «Івано-Франківське ОБТІ» здійснено відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням

Антимонопольного комітету України від 05.03.2002р. №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002р. за № 317/6605 (надалі - Методика).

3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища

- (8) 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 (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.
- (9) Об'єктами даного аналізу є: суб'єкт господарювання - ОКП «Івано-Франківське ОБТІ», товар - послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (надалі – Послуга).
- (10) Інша господарська діяльність ОКП «Івано-Франківське ОБТІ», 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 переліку товарів (робіт, послуг) щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання

- (11) Відповідно до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (12) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.
- (13) Необхідність отримання Послуги обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон).
- (14) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (надалі - 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.
- (15) 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.
- (16) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, власнику (спадкоємцю) такого майна або державному реєстратору, що здійснює державну реєстрацію прав на нього, необхідно отримати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію про наявність зареєстрованого такого права.

- (17) Враховуючи те, що Послуга визначена законодавством та не може бути замінена іншою, перелік взаємозамінних товарів не складався.

3.3. Визначення переліку основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (18) Відповідно до пункту 4.4. Методики перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) може складатися шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги продажу (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території.
- (19) 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 (надалі – 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.
- (20) Відповідно до Положення, обласним комунальним підприємствам «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації» доручено вести на постійній основі облік об'єктів нерухомого майна на території області.
- (21) Облік об'єктів нерухомого майна (накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових та електронних носіях) передбачає, зокрема, надання фізичним та юридичним особам, в тому числі спадкоємцями та правонаступниками юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.
- (22) Таким чином, виробниками Послуги на території Івано-Франківської області є ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації».
- (23) Виходячи з норм Закону, споживачами Послуги є власники, інші правонабувачі або уповноважені ними особи у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013.

3.4. Визначення товарних меж ринку

- (24) Відповідності до пунктів 5.1 – 5.3 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.
- (25) Інформація про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013, міститься в інвентаризаційних справах, які перебувають на обліку в ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», та не має взаємозамінних товарів.
- (26) Отже, за таких обставин, товарними межами ринку є послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.5. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

- (27) Відповідно до пункту 6.1 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.
- (28) 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).
- (29) При визначенні територіальних (географічних) меж ринку надання Послуги було враховано мінімальну територію, за межами якої придбання товару для споживачів є неможливим.
- (30) Отже, територіальними (географічними) межами ринку надання Послуги є зона обслуговування ОКП «Івано-Франківське БТІ», визначена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013.

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

- (31) Відповідно до 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 зі сталою структурою.
- (32) Ринок, на якому на протязі певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.
- (33) Враховуючи вищезазначене, часовими межами ринку Послуги визначено проміжок часу, що охоплює 2018, 2019 роки та січень – вересень 2020 року.

3.7. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (34) Відповідно до Положення інформація про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований у зоні обслуговування ОКП «Івано-Франківське БТІ», визначеній рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, права на який виникли до 01.01.2013, міститься в інвентаризаційних справах, які перебувають на обліку в ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації».

- (35) 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, яка міститься на паперових носіях, у визначених територіальних межах є ОКП «Івано-Франківське БТІ», конкуренція на ринку Послуг відсутня.
- (36) Виходячи з наведеного, частка ОКП «Івано-Франківське БТІ» на ринку надання Послуги у зоні обслуговування Підприємства, визначеній рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, у 2018, 2019 роках та січні – вересні 2020 року становила 100 відсотків.

3.8. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (37) 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).
- (38) 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 області покладені виключно на ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», внаслідок чого інші суб'єкти господарювання позбавлені можливості вступу на ринок.

3.9. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

- (39) 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 у нього немає жодного конкурента.
- (40) Дослідженням встановлено, що відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ОКП «Івано-Франківське БТІ» у період 2018, 2019 років та січня-вересня 2020 року займало монопольне становище на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в територіальних межах зони обслуговування Підприємства, визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, з часткою 100 відсотків, не маючи при цьому жодного конкурента у визначених територіальних межах.

4. ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

- (41) 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).
- (42) Згідно з пунктом 1.1. Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (надалі - Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198 (заголовок наказу із змінами,

внесеними згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 106 від 15.05.2015).

- (43) 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.
- (44) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (45) Згідно з роз'ясненням 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».
- (46) 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.
- (47) Наказом Підприємства від 27.08.2015 № 34 відповідно до Збірника норм часу затверджені Комплексні норми часу на роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (надалі – Комплексні норми), в тому числі норми часу на складання і видачу довідки щодо показників на об'єкт нерухомого майна та наявність зареєстрованого права власності (надалі – Довідка).
- (48) Згідно з Комплексними нормами, до складу робіт по складанню та видачі Довідки у період з 01.01.2018 по 21.05.2020 входили:
- основні роботи, передбачені параграфами Збірника норм часу (вихід для виконання робіт з інвентаризації об'єктів нерухомого майна (п.3.2), обстеження будинків, будівель і споруд під час поточної технічної інвентаризації із зіставленням планів і форм на місці для встановлення відповідності складу об'єкту (п.1.39), складання акта поточних змін (п.1.52), заповнення штампів щодо наявності або відсутності поточних змін на певний час (п.1.51), складання технічного паспорту на об'єкт нерухомості без зняття копії зі схематичного плану земельної ділянки і поверхового плану (п.1.37), зняття копій з інвентаризаційних матеріалів шляхом застосування копіювальної техніки (п.3.16), виготовлення довідки про показники об'єкта (п.2.11), таксування виконаних робіт (п.3.9), підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів(п.3.8);
 - інші роботи, передбачені розділом 3 Збірника часу (приймання, укладання та реєстрація договору (п.3.1), обробка персональних даних (п.3.19), розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (п.3.3), унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (п.3.4),

складання акта виконаних робіт (п.3.18), видача документа замовнику (п.3.14), виписка рахунків, електронна версія (п.3.15)).

- (49) У період з 22.05.2020 по теперішній час до складу робіт по складанню та видачі Довідки входять:

- параграфи розділу 3 Збірника норм часу: «Приймання, укладання та реєстрація договору» (п.3.1), «Обробка персональних даних» (п.3.19), «Виписка рахунків, електронна версія» (п.3.15), «Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення» (п.3.3), «Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (п.3.8), «Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце» (п.3.4), «Складання акта виконаних робіт» (п.3.18), «Видача документа замовнику» (п.3.14);

- параграф 2.3 розділу 2 Збірника норм часу «Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище».

- (50) Вартість Довідки розрахована шляхом множення норми часу на роботи по складанню та видачі Довідки на вартість однієї норми часу на роботи та послуги, що виконуються Підприємством.
- (51) Вартість Довідки затверджена наказами Підприємства від 31.07.2017 № 20, від 14.05.2018 № 9, від 29.12.2018 № 29 та від 22.05.2020 № 20.
- (52) Вартість норми часу на виконання робіт (послуг), що надаються Підприємством, у період з 01.01.2018 по 14.05.2018 року становила 170,00 грн./год., з 15.05.2018 по 31.12.2018 - 195,00 грн./год., з 01.01.2019 – 275,00 грн./год.
- (53) Узагальнена інформація щодо норм часу та вартості Довідки наведена в Таблиці 1.

Таблиця 1

Вид об'єкту нерухомого майна	Норма часу з 01.08.2017 - 21.05.2020 (год.)	Вартість Довідки (грн.)			Норма часу з 22.05.2020 (год.)	Вартість Довідки з 22.05.2020 (грн.)
		01.01.2018-14.05.2018	15.05.2018-31.12.2018	01.01.2019-21.05.2020		
Домоволодіння	6,620	1125,40	1290,90	1820,50	2,833	779,00
Квартира	5,056	859,52	985,92	1390,40		
Садовий, дачний будинок	5,901	1003,17	1150,70	1622,78		
Нежитлові будівлі, приміщення	6,198	1053,66	1208,61	1704,45		
Гараж	4,954	842,18	966,03	1362,35		

- (54) Механізм проведення суб'єктами господарювання технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності визначений Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України 24.05.2001 № 127 (надалі – Інструкція).
- (55) Відповідно до пункту 6 Інструкції, технічну інвентаризацію проводять у випадках прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів; перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт; 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 шляхом реконструкції завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

- (56) В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.
- (57) Однак, внаслідок того, що роботи з технічної інвентаризації об'єкту у період з 01.01.2018 по 21.05.2020 входили до вартості Довідки, заявник, у разі відсутності необхідності та підстав для її проведення, не мав можливості відмовитись від оплати таких робіт.
- (58) Крім того, в ході дослідження встановлено, що згідно з пунктами 5 та 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.
- (59) 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.
- (60) Таким чином, параграфом 2.3 Збірника норм часу «Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» передбачена норма часу на видачу Довідки, яка становить 0,85 год., та включає всі необхідні роботи щодо отримання та оформлення замовлення, формування та видачу Довідки.
- (61) Виходячи із затвердженої Підприємством вартості норми часу на роботи, що виконуються ОКП «Івано-Франківське БТІ», вартість Довідки мала становити: з 01.01.2018 по 14.05.2018 – 144,50 грн. (170,00 грн./год. x 0,85 год.); з 15.05.2018 по 31.12.2018 – 165,75 грн. (195,00 грн./год. x 0,85 год.); з 01.01.2019 – 233,75 грн. (275,00 грн./год. x 0,85 год.).
- (62) Отже, ОКП «Івано-Франківське БТІ» завищило загальні норми часу на видачу Довідки, що призвело до завищення в цілому вартості Довідки. Узагальнена інформація щодо завищення вартості Довідки наведена в Таблиці 2.

Таблиця 2

Вид об'єкту нерухомого майна	01.01.2018- 14.05.2018		15.05.2018-31.12.2018		01.01.2019-21.05.2020		з 22.05.2020	
	Вартість Довідки (грн.)	Завищення вартості Довідки						
Домоволодіння	1125,40	980,90	1290,90	1125,15	1820,50	1586,75	779,00	545,32
Квартира	859,52	715,02	985,92	820,17	1390,40	1156,65		
Садовий, дачний будинок	1003,17	858,67	1150,70	984,95	1622,78	1389,03		
Нежитлові будівлі, приміщ.	1053,66	909,16	1208,61	1042,86	1704,45	1470,70		
Гараж	842,18	697,68	966,03	800,28	1362,35	1128,60		

- (63) 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.
- (64) Такі дії ОКП «Івано-Франківське БТІ» були б неможливими за умови існування значної конкуренції на ринку, оскільки Підприємство, відчуваючи конкурентний тиск, прагнуло б задля утримання споживачів надавати якісніші та дешевші послуги,

порівняно із послугами конкурентів, при цьому споживачі у разі незадоволення якістю та/або вартістю послуг мали б змогу обрати інше підприємство – надавача відповідних послуг.

- (65) Дії ОКП «Івано-Франківське БТІ», які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості 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 територіальних межах зони обслуговування ОКП «Івано-Франківське БТІ», визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого 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, в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку зазначених послуг.
- (66) У відповідь на вимогу у справі від 11.12.2020 № 63-02/5467в ОКП «Івано-Франківське БТІ» листом від 30.12.2020 № 634/01-21 повідомило, що включення до вартості Довідки робіт, що не передбачені параграфом 2.3 Збірника норм часу, зумовлене тим, що окрім основного виконавця робіт та контролера, норма часу на роботу яких передбачена цим параграфом, оформлення та видача Довідки потребує здійснення робіт, передбачених іншими розділами Збірника норм часу (прийом документів, оформлення та укладання договору про надання послуги, виписка рахунку тощо). У Методичних рекомендаціях наведені приклади застосування норм часу та формування вартості послуг, які включають норми часу з різних розділів Збірника норм часу та є єдиним комплексом технологічного процесу.
- (67) Зазначені пояснення не можуть бути об'єктивною причиною встановлення ОКП «Івано-Франківське БТІ» необґрунтованої вартості Довідки та спростовуються матеріалами справи.

5. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ.

- (68) Листом від 16.03.2021 № 152/01-21 ОКП «Івано-Франківське БТІ» надало заперечення на подання з попередніми висновками у справі № 63/5-02-127-2020.
- (69) Зокрема, ОКП «Івано-Франківське БТІ» зазначило, що висновки Відділення, що містяться у поданні від 03.03.2021 № 63-03/45п, є безпідставними та такими, що не ґрунтуються на вимогах чинного законодавства України, виходячи із наступного.
- (70) Міністерство розвитку громад та територій України листом від 26.01.2021 № 7/9/993-21 в межах повноважень надало роз'яснення стосовно формування ціни на послугу з надання інформації про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яка зберігається на паперових носіях.
- (71) Відповідно до зазначеного роз'яснення, ціна на послуги суб'єкта господарювання, який виконував функції державного реєстратора і у якого зберігаються відомості про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно на паперових носіях (далі - суб'єкт господарювання), є договірною і встановлюється на підставі калькуляції, затвердженої керівником.
- (72) При формуванні ціни на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, які виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, суб'єкт господарювання може застосовувати положення 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.

- (73) При цьому слід зауважити, що перелік робіт передбачений Збірником не є виключним.
- (74) Тому, відповідно до пункту 8 Загальних положень Збірника норм часу розрахунки за роботи, не передбачені нормами часу, проводяться суб'єктами господарювання за одноразовими калькуляціями.
- (75) Отже, при формуванні ціни можуть враховуватись норми часу Збірника норм часу на роботи і послуги, які фактично виконуються для підготовки та формування необхідної інформації, зокрема приймання, укладання та реєстрація договору, розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення, виписка рахунків, формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості та інші норми, що враховують витрати для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.
- (76) Водночас роботи і послуги, які фактично виконуються але не передбачені Збірником, проводяться відповідно до калькуляцій складених на підставі хронометражних спостережень та затверджених розпорядчим документом (наказом) суб'єкта господарювання.
- (77) До таких робіт можуть належати приймання та реєстрація заяви або листа, пошук та відбір інформації щодо реєстрації права власності в інвентаризаційних документах, інші роботи і послуги, що не передбачені Збірником але які фактично виконуються.
- (78) При цьому, додаткових погоджень щодо застосування калькуляцій на роботи не передбачені Збірником під час виготовлення інформаційної довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна законодавством не передбачено.
- (79) Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21 листопада 2003 р. № 198, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12 лютого 2004 р. за № 188/8787, та Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджені Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08 квітня 2004 р. № 76, наразі при договірній ціні мають рекомендаційний характер.
- (80) Враховуючи зазначене, включення ОКП «Івано-Франківське БТІ» до вартості Довідки передбачених Збірником норм часу робіт: «Приймання, укладання та реєстрація договору» (п.3.1), «Обробка персональних даних» (п.3.19), «Виписка рахунків, електронна версія» (п.3.15), «Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення» (п.3.3), «Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (п.3.8), «Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце» (п.3.4), «Складання акта виконаних робіт» (п.3.18), «Видача документа замовнику» (п.3.14) узгоджується з вимогами чинного законодавства України.

- (81) Відділення не може погодитись із наданими ОКП «Івано-Франківське БТІ» запереченнями з огляду на наступне.
- (82) Слід зазначити, що Міністерство розвитку громад та територій України листом від 26.01.2021 № 7/9/993-21 підтверджує висновок, що при формуванні ціни на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, які виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, суб'єкт господарювання може застосовувати положення Збірника норм часу.
- (83) Як зазначалося вище, 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. 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.
- (84) Враховуючи, що ОКП «Івано-Франківське 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, включення Підприємством додаткових робіт у вартість Довідки призводить до збільшення загальних норм часу та завищення в цілому вартості зазначеної послуги.
- (85) 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.
- (86) 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, Підприємство не надало.

6. ВИСНОВКИ У СПРАВІ

- (87) Отже, доказами, зібраними у Справі, доведено, а зауваженнями й запереченнями Відповідача не спростовано висновок про те, що ОКП «Івано-Франківське БТІ» займаючи у період 2018, 2019 років та січня-вересня 2020 року монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в територіальних межах зони обслуговування, визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 дії ОКП «Івано-Франківське БТІ» із часткою 100 відсотків, своїми діями, які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості 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, 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

- (88) Відповідно до абзацу 1 частини другої статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення конкуренційного законодавства, передбачене пунктом 2 статті 50 цього Закону, на суб'єкт господарювання накладається штраф у розмірі до десяти відсотків його доходу (виручки) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф.
- (89) Листом від 16.03.2021 № 151/01-21 ОКП «Івано-Франківське БТІ» повідомило, що чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) Підприємства за 2020 рік становить *[інформація з обмеженим доступом]*.
- (90) При визначенні розміру штрафу пропонується врахувати такі обставини:
- порушення вчинено вперше;
 - сприяння розслідуванню у справі.

Ураховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що обласне комунальне підприємство «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064, місцезнаходження юридичної особи: вул. С. Бандери, 77, м. Івано-Франківськ, 76014) у період 2018, 2019 років та січня-вересня 2020 року займало монопольне становище на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в територіальних межах зони обслуговування Підприємства, визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, з часткою 100 відсотків, не маючи при цьому жодного конкурента у визначених територіальних межах.

2. Визнати дії обласного комунального підприємства «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064, місцезнаходження юридичної особи: вул. С. Бандери, 77, м. Івано-Франківськ, 76014), які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості 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 територіальних межах зони обслуговування ОКП «Івано-Франківське БТІ», визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого 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, в частині встановлення

таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку зазначених послуг.

3. Відповідно до статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього подання, накласти на ОКП «Івано-Франківське БТІ» (ідентифікаційний код юридичної особи 03346064) штраф у розмірі 68 000 гривень.

4. Зобов'язати обласне комунальне підприємство «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» припинити порушення у місячний термін з дня отримання рішення шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості 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.

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

Відповідно до частини восьмої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» протягом п'яти днів з дня сплати штрафу суб'єкт господарювання зобов'язаний надіслати до територіального відділення документи, що підтверджують сплату штрафу.

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

Голова колегії

Лецишин Р.В.