АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 10.06.2021р. м. Одеса №65/23-р/к

Справа №22-01/2020

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради (далі - КП «БТІ» ОМР) у 2019 році та І півріччі 2020 року займало 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 в межах території, підпорядкованій Одеській міській раді, як таке що не мало жодного конкурента.

Дії КП «БТІ» ОМР, які полягають у встановленні завищеної вартості на 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 є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, 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.

За порушення на КП «БТІ» ОМР накладено штраф у розмірі 68 000 грн.

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №22-01/2020 про порушення КП «БТІ» ОМР законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання першого відділу досліджень та розслідувань Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі — Відділення) від 10.12.2020 №65-03/83п

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

Дії КП «БТІ» ОМР, які є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, 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, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Дії КП «БТІ» ОМР, які є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, полягають у наступному.

КП «БТІ» ОМР безпідставно включає певні роботи до складу 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, та застосовує коефіцієнти підвищення вартості таких робіт не передбачені законодавством, що в результаті призводить до завищення вартості таких послуг.

2. ВІДПОВІДАЧ

КП «БТІ» ОМР знаходиться за адресою: будинок 25, вулиця Троїцька, місто Одеса, 65048, ідентифікаційний код юридичної особи 03350290, основний вид економічної діяльності за КВЕД — 96.09 – Надання інших індивідуальних послуг, н.в.і.у..

Відповідно до статуту КП «БТІ» ОМР, який затверджено рішенням Одеської міської ради від 19.02.2013 № 2855 - VI (у новій редакції), предметом діяльності КП «БТІ» ОМР є, зокрема:

- зберігання, оновлення та поповнення інвентаризаційно-реєстраційних справ постійного зберігання на об'єкти нерухомого майна (пункт 2.2.9);
- зберігання документації, яка стосується державної реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна (пункт 2.2.14);
- надання інформації з інвентаризаційних і реєстраційних справ та реєстрових книг у порядку, встановленому чинним законодавством України (пункт 2.2.15);

тощо.

Таким чином, КП «БТІ» ОМР є суб'єктом господарювання у значенні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

Відділення на підставі статей 7, 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктів 3 та 8 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, за дорученням Антимонопольного комітету України від 20.03.2020 №13-01/273 (вх. №65-01/264К від 23.03.2020) проводиться дослідження ринку надання платних послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

В процесі проведення дослідження на підставі статей 7, 17, 22, 22^1 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Відділення листами від 09.04.2020 № 65-02/720, 14.05.2020 №65-02/951, від 21.07.2020 №65-02/1584, від 19.02.2021 №65-02/720 направило вимоги про надання інформації КП «БТІ» ОМР та отримало необхідні для подальшого розслідування документи та матеріали листами від 06.05.2020 №1848-11/127 (вх. № 65-01/974 від 21.05.2020), від 25.05.2020 №1848-11/127/2 (вх.№65-01/1005 від 26.05.2020), від 03.08.2020 №3613-11/228 (вх..№ 65-01/1550 від 19.08.2020) від 12.03.2021 №758-11/82 (вх.№65-01/789 від 16.03.2021).

Листом від 21.07.2020 №65-02/1585 було направлено вимогу Одеській міській раді та отримано відповідь листом від 06.08.2020 №1718вих (вх.№65-02/1551 від 19.08.2020).

Листом від 13.10.2020 №65-02/2662 на адресу КП «БТІ» ОМР було направлено розпорядження від 13.10.2020 №65/22-рп/к про початок розгляду справи. Листом від 27.10.2020 №4684-11/351 (вх.№ 65-01/2338 від 27.10.2020) КП «БТІ» ОМР надало свої заперечення щодо висновків зазначених у розпорядженні про початок розгляду справи.

Листом від 12.11.2020 №65-02/3110 було направлено вимогу КП «БТІ» ОМР та отримано відповідь листом від 03.12.2020 №5198-11/407 (вх.№65-02/316Кі від 04.12.2020).

Листом від 10.12.2020 №65-02/3470 було направлено попередні висновки від 10.12.2020 №65/37-пв/к у справі.

Листами від 24.12.2020 №5539-11/440 (вх. №65-01/30 від 05.01.2021) та від 25.02.2021 №02-20/57 (вх.№65-01/564 від 01.03.2021), від 15.04.2021 №02-20/85 (вх. №65-01/1112 від 20.04.2021) КП «БТІ» ОМР направило свої зауваження до попередніх висновків.

4. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

Аналіз та дослідження становища КП «БТІ» ОМР на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 здійснювався відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605 (далі – Методика).

КП «БТІ» ОМР надає 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.

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.

4.1. Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

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.

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

- КП «БТІ» ОМР;
- 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.

Інша господарська діяльність КП «БТІ» ОМР, крім 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, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

4.2. Визначення товарних меж ринку

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.

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, який набрав чинності з 15.01.2019), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

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.

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.

Відповідно до 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, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з 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, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Статтею 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).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

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, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Для отримання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, фізичним та юридичним особам необхідно звернутись до зберігача інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна з метою отримати 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 інформації отриманої від КП «БТІ» ОМР дана послуга надається на платній основі.

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 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.

Споживачами цих послуг є фізичні та юридичні особи, які мають на меті отримати відповідну послугу.

4.3. Визначення територіальних (географічних) меж ринків

Згідно з пунктом 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.

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.

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).

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.

На території міста Одеси Одеської області державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «БТІ» ОМР.

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 територія, підпорядкована Одеській міській раді.

4.4.Часові межі ринку

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.

Наказами від 09.10.2017 №35/1-Д КП «БТІ» ОМР «Про затвердження норми часу та встановлення ціни на послуги, які виконуються підприємством», від 22.02.2019 №8-Д «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР», від 31.07.2019 №25/1-Д «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР», від 03.02.2020 №5-Д «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР» було затверджено вартість 1 норми-часу, на підставі якої розраховувалась вартість 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. Наказом від 04.09.2018 №26-Д було встановлено коефіцієнти до розрахункової вартості витрачених норм часу для фізичних та юридичних осіб за скорочення терміну надання послуг.

Отже, ринок 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 сталим.

Часовими межами ринку визначено період встановлення завищеної 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, за рахунок завищення норм часу **та застосування коефіцієнтів підвищення вартості таких робіт, які не передбачені законодавством** в період з 2019 року та І півріччя 2020 року.

4.5. Визначення частки на ринку.

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

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).

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.

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.

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.

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.

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.

Відповідно до інформації, отриманої від Одеської міської ради та КП «БТІ» ОМР, реєстрацію (державну реєстрацію), оформлення прав на нерухоме майно до 01.01.2013 здійснювало КП «БТІ» ОМР, яке на теперішній час є єдиним зберігачем відповідних інвентаризаційно-реєстраційних справ на об'єкти нерухомого майна. А доступ до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг а також архівних справ, які зберігаються в КП «БТІ» ОМР мають лише працівники КП «БТІ» ОМР.

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, підпорядкованій Одеській міській раді, яка міститься на паперових носіях, є КП «БТІ» ОМР, конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013, відсутня.

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.

Виходячи з наведеного частка КП «БТІ» ОМР 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, на території, підпорядкованій Одеській міській раді у 2019 року та І півріччі 2020 року становила 100 відсотків.

4.6. Визначення потенційних конкурентів.

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).

Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте ураховуючи, що оформлення прав на нерухоме майно до 01.01.2013 здійснювало КП «БТІ» ОМР, на теперішній час саме КП «БТІ» ОМР є єдиним зберігачем відповідних

інвентаризаційно-реєстраційних справ на об’єкти нерухомого майна та, відповідно,є єдиним надавачем 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.

4.7. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

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.

Отже, враховуючи вищезазначене, КП «БТІ» ОМР у 2019 року та І півріччі 2020 року займало 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 в межах території, підпорядкованій Одеській міській раді, як таке що не мало жодного конкурента.

5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

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).

Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, 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 мають 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 однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.

Наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787 затверджено Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна (заголовок Збірника в редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 15.05.2015 № 106) - (далі — Збірник норм часу).

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 здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

Згідно з пунктом 6 розділу «Загальні положення» Збірника норм час 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 пунктом 10 розділу «Загальні положення» 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.

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».

Збірник норм часу, в редакції від 10.07.2015 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.

Отже, до вартості 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, не повинні включатись роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, зокрема передбачені іншими розділами.

6. ОБСТАВИНИ, ЯКІ ПРИЗВЕЛИ ДО ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

Вартість 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 (далі - Послуга) окремими наказами КП «БТІ» ОМР» не затверджувалась, а була розрахована, виходячи з вартості 1 норми-часу. Вартість Послуг для фізичних та юридичних осіб (без застосування коефіцієнтів терміновості надання послуг) є однаковою.

6.1. 2019 рік (по 25.02.2019)

Наказом від 09.10.2017 №35/1-Д КП «БТІ» ОМР «Про затвердження норми часу та встановлення ціни на послуги, які виконуються підприємством» встановлено вартість норми часу у розмірі 66,65 грн. Відповідно, вартість Послуги, згідно з рахунком таксування, складала 208,74 грн. (без ПДВ 173,95 грн.)

До складу Послуги яка надавалась КП «БТІ» ОМР, згідно з рахунком таксування, входили такі роботи:

Таблиця 1

Пункт Збірника	Одиниця виміру	Зміст роботи	Норма часу (год)	Вартість З ПДВ
3.1	Договір	Приймання, укладання та реєстрація договору	1,170	
3.3	Справа	Розшукування та облік справи в архіві	0,079	
3.4	Справа	Унесення справи до опису архіву	0,060	
3.9	Об'єкт	Таксування, електронна версія	0,050	
3.10	Об'єкт	Зведення нарядів	0,016	
3.14	Документ	Видача документа замовнику	0,079	
3.15	Рахунок	Виписка рахунку, електронна версія	0,060	
3.18	Справа	Складання акта виконаних робіт	0,100	
3.19	Замовлення	Обробка персональних даних	0,334	
3.13	Документ	Видача розписки	0,334	

2.3	Довідка	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище Виконавець Контролер	 0,761 0,089	
		Разом:	**3,132**	**208,74**

У ході аналізу структури робіт що входять до вартості Послуги встановлено, що КП «БТІ» ОМР безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу.

Натомість такі роботи передбачені розділом 3 "Інші роботи", а саме:

- параграф 3.1 – приймання, укладання та реєстрація договору (норма часу – 1,170 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 3.9 – таксування виконаних робіт (норма часу – 0,190);
- параграф 3.10 – зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця (норма часу – 0,016);
- параграф 3.14 – видача документа замовнику (норма часу – 0,079 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (норма часу - 0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (норма часу - 0,100 год.);
- параграф 3.19 - обробка персональних даних (норма часу - 0,334 год.);
- параграф 3.13 - видача розписки (норма часу - 0,334 год.);

Отже, КП «БТІ» ОМР до розрахунку Послуг включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», що призводить до завищення вартості таких Послуг.

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 становить для виконавця 0,761 год., для контролера – 0,089 год.

Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «БТІ» ОМР завищило загальні норми часу (год.) на 2,282 год. (3,132-0,850), що призвело до завищення вартості Послуги — на 152,10 грн. (66,65*2,282).

6.2. 2019 рік (з 25.02.2019 по 01.08.2020)

Відповідно до наказу від 22.02.2019 №8-Д КП «БТІ» ОМР «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР», вартість 1 норма-часу становила 105,72 грн. (з ПДВ). Відповідно, вартість Послуги, згідно з рахунком таксування, складала 348,45 грн. (з ПДВ).

До складу Послуги у зазначений період, відповідно до рахунку таксування входили аналогічні роботи, зазначені у Таблиці 1.1. Додатково до складу Послуги увійшла робота із «Брошурування справи» відповідно до пункту 3.7 Збірника норм часу, з нормою часу 0,164 год. Таким чином, до складу Послуги увійшли роботи із загальною нормою часу у розмірі 3,296 год.

Таблиця 2

Пункт Збірника	Одиниця виміру	Зміст роботи	Норма часу (год)	Вартість З ПДВ
3.1	Договір	Приймання, укладання та реєстрація договору	1,170	
3.3	Справа	Розшукування та облік справи в архіві	0,079	

3.4	Справа	Унесення справи до опису архіву	0,060	
3.9	Об’єкт	Таксування, електронна версія	0,050	
3.10	Об’єкт	Зведення нарядів	0,016	
3.14	Документ	Видача документа замовнику	0,079	
3.15	Рахунок	Виписка рахунку, електронна версія	0,060	
3.18	Справа	Складання акта виконаних робіт	0,100	
3.19	Замовлення	Обробка персональних даних	0,334	
3.13	Документ	Видача розписки	0,334	
3.7	Справа	Брошурування справи	0,164	
2.3	Довідка	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище Виконавець Контролер	 0,761 0,089	
		Разом:	**3,296**	**348,45**

Крім цього, слід зазначити, що робота «Брошурування інвентаризаційно-реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної або поточної інвентаризації» (параграф 3.7 розділу 3 «Інші роботи»), з нормою часу 0,164 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.

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.

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.

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.

Таким чином, при наданні Послуги основна або поточна інвентаризація об'єкта нерухомого майна не проводиться.

Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «БТІ» ОМР у зазначеному періоді завищило загальні норми часу на 2,446 год. (3,296-0,850), що призвело до завищення вартості Послуги на 258,59 грн. (105,72*2,446).

6.3. 2019 -2020 роки(з 01.08.2019 по 03.02.2020)

Відповідно до наказу від 31.07.2019 №25/1-Д КП «БТІ» ОМР «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР», вартість 1 норма-часу становила 129,20 грн. (з ПДВ). Відповідно, вартість Послуги, згідно з рахунком таксування, складала 425,86 грн. (з ПДВ).

До складу Послуги у зазначений період, відповідно до рахунку таксування входили аналогічні роботи, зазначені у Таблиці 2 із загальною нормою часу у розмірі 3,296 год.

Отже, при розрахунку вартості Послуги КП "БТІ" ОМР у зазначеному періоді завищило загальні норми часу на 2,446 год. (3,296-0,850), що призвело до завищення вартості Послуги на 316,02 грн. (129,20*2,446).

6.4. 2020 рік (з 03.02.2020)

Відповідно до наказу від 03.02.2020 №5-Д КП «БТІ» ОМР «Про затвердження вартості норма-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, що надаються КП «БТІ» ОМР», вартість 1 норма-часу становила 142,70 грн. (з ПДВ). Відповідно, вартість Послуги, згідно з рахунком таксування, становила 470,35 грн. (з ПДВ).

До складу Послуги у зазначений період, відповідно до рахунку таксування входили аналогічні роботи, зазначені у Таблиці 2 із загальною нормою часу у розмірі 3,296 год.

Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «БТІ» ОМР у зазначеному періоді завищило загальні норми часу на 2,446 год. (3,296-0,850), що призвело до завищення вартості Послуги на 349,05 грн. (142,70*2,446).

6.5. Наказом від 04.09.2018 №26-Д «Про внесення змін до наказу №29-Д від 10.04.2009 «Про запровадження типових договорів для надання послуг» КП «БТІ» ОМР було встановлено коефіцієнти до розрахункової вартості витрачених норм часу для фізичних та юридичних осіб за скорочення терміну надання послуг які є діючими станом на 21.05.2020.

Так, за скорочення терміну надання послуг були встановлені наступні коефіцієнти до вартості норм часу, які входять до складу послуг КП «БТІ» ОМР:

для фізичних осіб

- за 30 календарних днів К=1;
- за 15 календарних днів К=1,5;
- за 7 календарних днів К=1,8;
- за 3 робочі дні К=2;
- за 2 робочі дні К=3;
- у день замовлення К=12;

для юридичних осіб та об'єктів нежитлового нерухомого майна:

- за 30 календарних днів К=1;
- за 20 календарних днів К=1,5;
- за 10 календарних днів К=2;
- за 5 робочих днів К=4;
- за 2 робочі дні К=6;
- у день замовлення К=16.

Разом з тим пунктом 10 Збірника норм часу, в редакції від 10.07.2015 встановлено, що 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.

Таким чином застосування коефіцієнтів до вартості робіт у складі Послуги при скороченні терміну їх надання у випадках, не передбачених чинним законодавством може значно збільшити вартість Послуги.

Так, наприклад, юридична особа для отримання Послуги за 20 календарних днів має сплатити за неї у 1,5 рази більше, враховуючи що законодавство передбачає застосування підвищуючого коефіцієнту у разі зменшення строку надання Послуги до 10 діб.

Фізична особа, у свою чергу, сплатить за Послугу у 1,5 рази більше за скорочення строку її надання до 15 календарних днів та у 1,8 разів більше за 7 календарних днів, ураховуючи що законодавство передбачає застосування підвищуючого коефіцієнту у разі зменшення строку надання Послуги до 3 діб.

Разом з тим отримання Послуги у день замовлення для фізичної особи збільшить її вартість у 12 разів, а для юридичної – у 16.

Для прикладу, якщо взяти вартість Послуги діючу станом на 25.05.2020 у розмірі **470,35** грн., то для отримання Послуги у день замовлення фізична особа сплатить **5644,20** грн., а юридична – **7525,60 грн.**

За відсутності 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 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

Отже, за сукупністю наведених обставин можна дійти висновку, що КП «БТІ» ОМР безпідставно включає певні роботи до складу Послуг **та застосовує коефіцієнти підвищення вартості таких робіт не передбачені законодавством** що в результаті призводить до завищення вартості на 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 території, підпорядкованій Одеської міській раді.

7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

КП «БТІ» ОМР надало свої заперечення щодо висновків Відділення.

7.1. Так, КП «БТІ» ОМР зазначає, що не займає монопольне становище на ринку Послуг, оскільки КП «БТІ» ОМР було підключено до Реєстру прав власності на нерухоме майно у період з 2004 по 2013 рік, в який вносилась інформація про всю державну реєстрацію прав власності. Дана інформація знаходиться у відкритому доступі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а для отримання такої інформації особа може звернутись до будь якого надавача (державного реєстратора). А отже, взагалі не має потреби звертатись для отримання Послуги до КП «БТІ» ОМР.

Разом з тим, при визначенні монопольного (домінуючого) становища КП «БТІ» ОМР об’єктом аналізу було КП «БТІ» ОМР та товар - 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.

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. Так, наприклад, за період 2018 рік КП «БТІ» ОМР» надало платних Послуг у кількості [інформація з обмеженим доступом] шт., за 2019 — [інформація з обмеженим доступом] шт.

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 «БТІ» ОМР» 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.

Посилання КП «БТІ» ОМР» на отримання відомостей про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження з Державного реєстру прав на нерухоме майно є недоцільним, оскільки, 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 «БТІ» ОМР» було монополістом при здійсненні робіт з технічної інвентаризації та проведенні реєстрації прав власності на нерухоме майно на відповідній території. 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 підпорядкованій Одеської міській раді, яка міститься на паперових носіях, є КП «БТІ» ОМР».

7.2. Щодо включення певних робіт до складу Послуг, КП «БТІ» ОМР» зазначає, що для того щоб можливо було сформувати та роздрукувати та видати довідку про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості, необхідно виконати певний алгоритм обов'язкових робіт, без яких сформувати довідку не можливо. Разом з тим, такі роботи передбачені іншими розділами Збірника норм часу (окрім розділу 2).

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. 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.

7.3. Щодо застосування коефіцієнтів, КП «БТІ» ОМР» зазначає про наступне.

Пунктом 11 Збірника норм часу встановлено, що визначення норм часу фактичних показників об'єктів нерухомого майна проводиться шляхом інтерполяції.

А пунктами 1.4 та 1.7 Інструкції 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 № 2 від 08.01.2013), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773, для проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна замовниками укладаються договори, термін виконання робіт з технічної інвентаризації встановлюється договором, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

Пунктом 26 розділу І Інструкції (в редакції від 26.07.2018) зазначено, що технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна здійснюють за ініціативою замовника або його довіреної особи на підставі оформленого договору із суб'єктом господарювання. Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

Разом з тим слід зазначити, що 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.

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.

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.

Таким чином, при наданні Послуги основна або поточна інвентаризація об'єкта нерухомого майна не проводиться.

А параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об’єкта» Збірника норм часу, вже встановлені 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 становить для виконавця 0,761 год., для контролера – 0,089 год.

При цьому пунктом 10 Збірника норм часу, в редакції від 10.07.2015 встановлено, що 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.

Разом з тим слід зазначити, що листом від 15.04.2021 №02-20/85 КП «БТІ» ОМР» повідомило, що з наказом директора КП «БТІ» ОМР» від 31.03.2021 №10-Д з 01.04.2021

визнано таким, що втратив чинність наказ КП «БТІ» ОМР» від 04.09.2018 №26-Д, яким було передбачено застосування коефіцієнтів, не передбачених пунктом 10 Збірника норм часу, в редакції від 10.07.2015. Одночасно пунктом 3 наказу КП «БТІ» ОМР» від 31.03.2021 №12-Д встановлено, що 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.

7.4. Щодо листів Української асоціації бюро технічної інвентаризації «УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ» та Міністерства розвитку громад та територій.

КП «БТІ» ОМР» також надало до Відділення листи Української асоціації бюро технічної інвентаризації «УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ» та Міністерства розвитку громад та територій, зокрема, від 11.02.2021 №1-5 та від 26.01.2021 №7/9/993-21.

Відповідно до зазначених листів роботи та послуги, які фактично виконуються але не передбачені Збірником, проводяться відповідно до калькуляцій складених на підставі хронометражних спостережень та затверджених розпорядчим документом (наказом) субєкта господарювання.

Разом з тим, як вже було зазначено, відповідно до пункту 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.

А параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об’єкта» Збірника норм часу, вже встановлені 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 становить для виконавця 0,761 год., для контролера – 0,089 год.

За наявності 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 01 січня 2013 року, споживач міг би відмовитись від послуг КП «БТІ» ОМР». У такому випадку КП «БТІ» ОМР» досягало б переваг над іншими суб’єктами господарювання (конкурентами) за рахунок власних досягнень та утримувалось би від будь-яких дій, які можуть спонукати споживача отримувати послуги у конкурентів.

Крім того, зазначені листи не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм, не є офіційним тлумаченням положень законів, мають інформаційно-довідковий характер.

Таким чином, документи та доводи, наведені КП «БТІ» ОМР» у запереченнях не спростовують висновків Відділення про вчинення КП «БТІ» ОМР» порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

8. ДІЇ ВІДПОВІДАЧА ПІСЛЯ ОТРИМАННЯ ПОПЕРЕДНІХ ВИСНОВКІВ У СПРАВІ

Рішенням Одеської міської ради від 17.03.2021 №173-VIII затверджено статут КП «БТІ» ОМР у новій редакції.

Відповідно до зазначеного статуту (пункт 2.1) метою створення Підприємства є здійснення діяльності для задоволення потреб юридичних та фізичних осіб у послугах із збереження оновлення та використання архівних матеріалів на об’єкти нерухомого майна та зберігання інвентаризаційних справ на об’єкти нерухомого майна, розміщені на території міста Одеса, а також у послугах із проведення судових експертиз (обстежень та досліджень). Надання послуг технічної інвентаризації зазначеним статутом для КП «БТІ» ОМР не передбачено.

Відповідно до діючого законодавства України, зберігач - це 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 (пункт 2 Інструкції). А відповідно до пункту 1 розділу «загальні положення» Збірника норм часу, його дія поширюється на суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Наказом КП «БТІ» ОМР від 31.03.2021 №12-Д введено в дію вартість 1 норми часу у розмірі 182,03 грн на роботи та послуги, які надаватимуться КП «БТІ» ОМР (пункт 1 наказу); у разі скорочення терміну виконання, для фізичних осіб до 3 днів, для юридичних-до 10 днів, до норм часу застосовуватиметься, за згодою замовника, коефіцієнт 2 (пункт 3 наказу), а пунктом 8 наказу скасовано дію наказу від 03.02.2020 №5-Д КП «БТІ» ОМР.

9. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

Ураховуючи, що КП «БТІ» ОМР у 2019 році та І півріччі 2020 року займало 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, як таке що не має жодного конкурента на ринку, дії КП «БТІ» ОМР, які полягають у встановленні завищеної вартості на 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 є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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.

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

Згідно з пунктом першим частини другої статті 13 Закону України "Про захист економічної конкуренції" зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Відповідно до частини 3 статті 13 Закону України "Про захист економічної конкуренції" зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

10. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШТРАФУ

Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

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.

Листом від 12.03.2021 №758-11/82 (вх.№65-01/789 від 16.03.2021) КП «БТІ» ОМР надало інформацію щодо розміру доходу (виручки) від реалізації продукції (товарів робіт, послуг) за 2020 рік (форма2) у розмірі [інформація з обмеженим доступом] тис.грн.

Обсяги наданих КП «БТІ» ОМР платних послуг з надання інформації (довідок) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року за 2020 рік становили у кількісному виразі - [інформація з обмеженим доступом] шт., у вартісному виразі — [інформація з обмеженим доступом] грн.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 12^1 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктом 32 Правил розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених Розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 №5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (зі змінами та доповненнями), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 03350290) у 2019 року та І півріччі 2020 року займало 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 в межах території, підпорядкованій Одеській міській раді, як таке що не мало жодного конкурента.

2. Визнати, що дії комунального підприємства «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 03350290), які полягають у встановленні завищеної вартості на 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 є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, 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, вказане у пункті 2 резолютивної частини цього рішення, накласти на комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 03350290) штраф у розмірі 68 000 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

Відповідно до частини третьої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф сплачується 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 «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради зобов'язано протягом п'яти днів з дня сплати штрафу надіслати до Південного міжобласного територіального відділення 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 Д.КОРЧАК