



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

## РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

м. Львів

01 липня 2021 року

№ 63/31-р/к

Справа № 63/7-02-126-2020

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції  
та накладення штрафу

Комунальне підприємство «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації» (████████████████████) (надалі – КП «ВОБТІ», Бюро, Відповідач) протягом 2017-2020 років та I півріччя 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в територіальних межах Волинської області з часткою 100 %.

КП «ВОБТІ» встановило завищену вартість 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, за рахунок завищення загальних норм часу на виконання робіт.

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.

За результатами розгляду справи № 63/7-02-12-2020 такі дії КП «ВОБТІ» 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 відповідно до пункту 1 частини другої статті 13, пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

На КП «ВОБТІ» накладено штраф у розмірі 21 000 гривень.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 63/7-02-126-2020 про порушення КП «ВОБТІ» законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (надалі – Закон), та подання Західного

міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) від 08.06.2021 № 63-03/126п,

## **ВСТАНОВИЛА:**

### **1. Процесуальні дії**

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 5 листопада 2020 року № 63/97-рп/к розпочато розгляд справи № 63/7-02-126-2020 за ознаками вчинення Комунальним підприємством «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50, Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (2) Листом від 06.11.2020 № 63-02/4736 Відповідачеві направлено копію розпорядження адміністративної колегії територіального відділення від 5 листопада 2020 року № 63/97-рп/к про початок розгляду справи.

### **2. Відповідач**

- (3) Комунальне підприємство «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації»:   

- (4) Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, основним видом діяльності КП «ВОБТІ» є: діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12); агентства нерухомості (код КВЕД 68.31), інша професійна, наукова та технічна діяльність н.в.і.у. (код КВЕД 79.90).
- (5) Одним з видів діяльності КП «ВОБТІ» є виконання робіт з технічної інвентаризації будівель та споруд, нерухомого майна громадян, організацій, підприємств та установ, фізичних та юридичних осіб.
- (6) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ВОБТІ» є суб'єктом господарювання.

### **3. Визначення монопольного (домінуючого) становища**

- (7) Відповідно до вимог Законів України «Про Антимонопольний комітет України», «Про захист економічної конкуренції» та «Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку», затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.02р. №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.02р. за №317/6605 (надалі - Методики), Відділення провело дослідження на ринку надання 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 межах Волинської області.

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

### **3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку**

- (9) 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.
- (10) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «ВОБТІ»;
  - 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.
- (11) Інша господарська діяльність КП «ВОБТІ», 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.

## **4. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців товару товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище**

### **4.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання**

- (12) 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).
- (13) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.
- (14) Необхідність отримання послуги, що досліджується, обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).
- (15) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових

прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

- (16) Відповідно до частини третьої статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.
- (17) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 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.
- (18) Враховуючи, що 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, визначена законодавством і не може бути замінена іншою, перелік взаємозамінних товарів не складався.

#### **4.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)**

- (19) З метою забезпечення реалізації повноважень органів місцевого самоврядування щодо обліку об'єктів нерухомого майна, розпорядженням Волинської обласної державної адміністрації від 17.11.1998 № 614 «Про подальше впорядкування державної системи реєстрації, обліку та оцінки вартості нерухомого майна» Бюро визначене виконавцем робіт з державної реєстрації права власності, технічної інвентаризації, оцінки та обліку об'єктів нерухомості незалежно від форми власності.
- (20) 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 спадкоємцям та правонаступникам юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.
- (21) Виходячи з норм Закону, споживачами досліджуваної 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 року.
- (22) Надавачем послуги з видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013 в межах Волинської області є КП «ВОБТІ».

#### **4.3. Визначення товарних меж ринку**

- (23) 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.

- (24) 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, затвердженого наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 за № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція) та іншими нормативно-правовими актами України.
- (25) 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, змін або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- (26) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обумовлено, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження, та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.
- (27) Відповідно до абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.
- (28) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.
- (29) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:
- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
  - 2) суб'єкти державної реєстрації прав:

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

- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі – державні реєстратори).
- (30) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державним реєстратором є:
- 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
  - 2) нотаріус;
  - 3) державний виконавець, приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатами оприлюднених торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.
- (31) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.
- (32) Необхідність отримання досліджуваної послуги визначена законодавством та не може бути замінена іншою послугою.
- (33) Згідно з інформацією, наданою КП «ВОБТІ» листом від 08.07.2020 року № 2162 кількість платних послуг по видачі довідки про наявність, відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості протягом 2017 року було надано – ■ довідки, в т.ч для юридичних осіб – ■, 2018 року - ■ довідки, в т.ч для юридичних осіб – ■, протягом 2019 року – ■ довідок, в т.ч для юридичних осіб – ■, протягом 2020 року - ■ довідок, в т.ч для юридичних осіб – ■.
- (34) Отже, за таких обставин, товарними межами ринку є послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

#### **4.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

- (35) Згідно з пунктом 5.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.
- (36) 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.

- (37) 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).
- (38) 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 обтяжень» та інших законодавчих актів України» та підключення до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Проведення державної реєстрації прав в межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.
- (39) У межах Волинської області державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «ВОБТІ».
- (40) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є межі Волинської області.

#### **4.5. Проміжок часу, стосовно якого визначається становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку**

- (41) 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 зі сталою структурою.
- (42) Ринок, на якому протягом певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.
- (43) Тобто, всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності розміщених в межах Волинської області та реєстрові книги велися КП «ВОБТІ». Відповідно інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року надавалась КП «ВОБТІ».
- (44) Вартість послуги по КП «ВОБТІ» затверджена наказами начальника Бюро від 30.10.2015 № 40, які були введені в дію з 02 листопада 2015 року, від 15.09.2017 № 29 –о, які були введені в дію з 01 жовтня 2017 року, від 23.11.2018 № 43-в, які були введені в дію з 10 грудня 2018 року та від 04.07.2019 № 22-в, які були введені в дію з 15 липня 2019 року. Відділенням досліджувався період 2017- 2020 роки та I півріччя 2021 року.
- (45) Враховуючи вищенаведене, часовими межами ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначено проміжок часу, що охоплює 2017 - 2020 рр. та I півріччя 2021 року.

#### 4.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (46) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (47) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово - комунального господарства України від 28.12.2010 № 658, зареєстрованим в 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).
- (48) 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.
- (49) Втім, до 31.12.2012 року технічну інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Волинської області здійснювало тільки КП «ВОБТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (50) 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, внесені зміни до Інструкції та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019.
- (51) 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.
- (52) 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 обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- (53) 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, в межах Волинської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «ВОБТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013 відсутня.

- (54) Виходячи з наведеного частка КП «ВОБТІ» на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах Волинської області за період 2017-2020 роки та I півріччя 2021 року становила 100 відсотків.

#### **4.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок**

- (55) 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).
- (56) 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, в межах Волинської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «ВОБТІ».
- (57) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте отримати інформацію щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року може тільки у КП «ВОБТІ», що і є бар'єром входу на ринок.

#### **4.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища)**

- (58) Відповідно до абзацу другої 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.
- (59) Отже, урахувавши вищезазначене, КП «ВОБТІ» протягом 2017-2020 років I півріччя 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (надалі – Послуга) в територіальних межах Волинської області.

#### **5. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку**

- (60) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (61) 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).

- (62) Згідно з пунктом 1.1. Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України ( далі – Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.
- (63) 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.
- (64) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (65) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».
- (66) Крім цього, згідно з пунктами 5; 6 розділу «загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.
- (67) 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.
- (68) 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.
- (69) 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.
- (70) 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.
- (71) Наказами начальника КП «ВОБТІ» від 30.10.2015 № 40, від 15.09.2017 № 29-о, від 23.11.2018 № 43-в, від 04.07.2019 № 22-в затверджені калькуляції на послуги, які надає Бюро.
- (72) Наказами начальника КП «ВОБТІ» затверджено вартість 1-ї нормо-години на роботи та послуги, які надаються Бюро, а саме: від 18.06.2015 № 19, вартість 1-ї нормо-години становить 60,00 грн. з ПДВ, від 15.09.2017 № 26-в, вартість 1-ї нормо-години становить 78,00 грн. з ПДВ, від 23.11.2018 № 42-в, вартість 1-ї нормо-години становить 99,00 грн. з ПДВ, та від 04.07.2019 № 20-в, вартість 1-ї нормо-години становить 116,29 грн. з ПДВ.
- (73) Листом від 08.07.2020 № 2162 КП «ВОБТІ» надало розрахунки вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, яка є чинна на дату надання відповіді.
- (74) Відповідно до розрахунку з листопада 2015 року і по 10.01.2021 року загальна норма часу на виконання комплексу робіт по видачі довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості становить 2,054 год., вартість робіт з 02.11.2015 року становила – 123,24 грн. (з ПДВ) за довідку, з 01.10.2017 року – 160,21 грн. (з ПДВ) за довідку, з 10.12.2018 року – 203,55 грн. (з ПДВ) за довідку та з 15.07.2019 року. – 238,86 грн. (з ПДВ) за довідку.
- (75) За результатами аналізу комплексу робіт по видачі довідки про наявність, відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище по Волинській області по замовленнях громадян в одному населеному пункті за період 2017-2020 роки та по 10.01.2021 року встановлено, що КП «ВОБТІ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірник норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи».
- (76) Розрахунки вартості послуги з виготовлення довідки про наявність, відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості протягом 2017-2020 років та по 10.01.2021 року наведені в таблиці 1:

Таблиця 1

№ п/п	Параграф	Зміст роботи	Норма часу
1.	3.1.	Приймання, укладання та реєстрація договору	1,170
2.	3.15.	Виписка рахунків	0,060
3.	3.3.	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079
4.	3.4.	Унесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	0,060

5.	2.1.	Складання і видання довідки про належність, вартість, технічний стан будинку, площу земельної ділянки, розмір житлової площі або заповнення штапму про це в будинковій книзі	0,150
6.	3.8.	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	
7.	3.18.	Складання акта виконаних робіт	0,100
8.	3.19.	Обробка персональних даних	0,334
		<b>Всього годин:</b>	<b>2,054</b>
З 02.11.2015 року вартість Послуги становить:			<b>123,24</b>
З 01.10.2017 року вартість Послуги становить:			<b>160,21</b>
З 10.12.2018 року вартість Послуги становить:			<b>203,35</b>
З 15.07.2019 по 10.01.2021 року вартість Послуги становить:			<b>238,86</b>

- (77) В ході аналізу калькуляцій встановлено, що КП «ВОБТІ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачено розділом 3 «Інші роботи». Зазначені параграфи взагалі не стосуються послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.
- (78) Пунктом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище передбачені норми часу, які складають 0,850.
- (79) Таким чином, КП «ВОБТІ» при наданні послуг з видачі довідок про зареєстровані речові права та їх обтяження станом до 01.01.2013 завищило норми часу (год.) за рахунок їх збільшення на 1,204, що призводить до завищення вартості Послуги. Інформація відображена в таблиці 2:

Таблиця 2

№п/п	Періоди	Норма часу(год.)	Завищення вартості Послуги,грн.
1	01.01.2017 – 30.09.2017	1,204	72,24
2	01.10.2017 - 09.12.2018	1,204	93,91
3	10.12.2018 – 14.07.2019	1,204	119,20
4	15.07.12.19 – 10.01.2021	1,204	140,01

- (80) 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.
- (81) Такі дії КП «ВОБТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «ВОБТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій КП «ВОБТІ» на ринку.

- (82) Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку позбавляє КП «ВОБТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад спонукання споживачів до отримання послуг саме КП «ВОБТІ»).
- (83) Отже, дії комунального підприємства «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації», які полягають у включенні до вартості послуги робіт, які не передбачені Збірником норм часу, та внаслідок цього 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, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50, Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

## **6. Заперечення Відповідача та їх спростування**

- (84) Листом № 2456 від 18.06.2021 року Відповідач надав пояснення на подання з попередніми висновками у справі.
- (85) КП «ВОБТІ» зазначило, що вартість довідки для фізичних та юридичних осіб встановлена згідно калькуляції, затвердженої ачальником Підприємства. Збільшення вартості та зміна пунктів складу робіт пов'язана з відсутністю електронної бази реєстрації інвентаризаційно – реєстраційних справ. Вся наявна інформація щодо об'єктів нерухомого майна зберігається в паперовому вигляді, а це пошук більше як 320000 інвентаризаційних справ та 1300 реєстраційних книг (мовою оригіналу).
- (86) Разом з тим, КП «ВОБТІ» повідомило, що після отримання копії розпорядження адміністративної колегії територіального відділення від 05.11.2020 року № 63/97-рп/к «Про початок розгляду справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції», а також враховуючи пункти (76-77) даного розпорядження були вжиті заходи для припинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зокрема: розроблена та затверджена наказом від 05.01.2021 № 1-в «Про надання послуг по видачі інформаційної довідки» нова калькуляція по Видачі інформаційної довідки, з урахуванням вимог адміністративної колегії територіального відділення та розділу 2 Збірника норм часу. Вартість довідки з 11.01.2021 року становить 117,30 грн. (мовою оригіналу).

## **7. Висновки у справі**

- (87) Отже доказами, зібраними у справі, доведено, а зауваженнями й запереченнями Відповідача не спростовано висновок про те, що КП «ВОБТІ», займаючи з 2017 року по I півріччя 2021 року монополієне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх



