



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

«08» липня 2021р.

м. Львів

№ 63/33-р/к

Справа № 63/3-02-147-2020

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Комунальне підприємство «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» у період 2017-2020 років та січень-травень 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище 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 у межах Старосамбірського району із часткою 100 відсотків.

Комунальне підприємство «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (інформація з обмеженим доступом) у період 2017 – 01 червня 2021 роках встановлювало різну вартість нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна для фізичних та юридичних осіб та включало до 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, роботи, які не передбачені Збірником норм часу.

За результатами розгляду справи № 63/3-02-147-2020 визнано що дії комунального підприємства «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», які полягають у:

- встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна у період з січня 2017 – 01 червня 2021 років для фізичних та юридичних осіб, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин;
- включенні до 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, робіт, які не передбачені

Збірником норм часу, що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

За порушення, наведені у пунктах 2 та 3 резолютивної частини цього рішення, на комунальне підприємство «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (інформація з обмеженим доступом) накладено сукупний штраф у розмірі 48 000 гривень (сорок вісім тисяч гривень).

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 63/3-02-147-2020 про порушення комунальним підприємством «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (інформація з обмеженим доступом) законодавства про захист економічної конкуренції передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин та подання Третього відділу досліджень і розслідувань з попередніми висновками від 16.06.2021р. № 63-03/134п,

ВСТАНОВИЛА:

1.Процесуальні дії

(1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі Відділення) від 10.12.2020 року №63/123-рп/к розпочато розгляд справи № 63/3-02-147-2020 за ознаками вчинення комунальним підприємством «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в частині встановлення таких цін, які неможливо встановити за умов існування значної конкуренції на ринку та пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин.

(2) Листом від 11.12.2020 № 63-02/5435 Відповідачеві надіслано завірену копію Розпорядження про початок розгляду справи від 10.12.2020 року справи №63/3-02-147-2020.

(3) Листом від 22.06.2021 № 63-02/3433 Відповідачеві надіслано посвідчену копію Подання від 16.06.2021р. № 63-03/134п про попередні висновки у справі № 63/3-02-147-2020.

2. Відповідач

(4) Комунальне підприємство «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» включене до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, дата державної реєстрації – 20.02.1992, дата запису – 07.11.2007, номер запису № 14091 0200 00000428.

Місцезнаходження Комунального підприємства «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (інформація з обмеженим доступом).

(5) КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» є юридичною особою з організаційно - правовою формою за КОАТУУ – комунальне підприємство.

Основним видом діяльності є «Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах» (код за КВЕД 71.12); «Агентства нерухомості» (код за КВЕД 68.31), «Діяльність у сфері архітектури» (код за КВЕД 74.90).

(6) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» є суб'єктом господарювання.

3. Визначення ознак монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання

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

(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 суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

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

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

3.2 Визначення товарних меж ринку

(12) 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.

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

(14) 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.

(15) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

(16) 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.

(17) 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.

(18) 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:

- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 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;
- державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

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

- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
- нотаріус;
- державний виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

(20) 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.

(21) Згідно з інформацією, наданою КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» листом від 08.05.2020 №102, обсяги виконаних робіт із надання відомостей стосовно наявності чи відсутності інформації про зареєстровані права до 01.01.2013 у натуральному виразі становили: протягом 2017 року – (інформація з обмеженим доступом), протягом 2018 року - (інформація з обмеженим доступом), протягом 2019 року – (інформація з обмеженим доступом), 2020 – (інформація з обмеженим доступом).

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

3.3 Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(23) 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.

(24) 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.

(25) 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).

(26) 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.

(27) У межах Старосамбірського району державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО».

(28) 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 Старосамбірського району.

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

(29) 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.

(30) Пунктом 1.5. Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації, в редакції, яка була чинною до 29.12.2013 року, передбачалося, що «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. КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» з 2008 року визначено зберігачем інвентаризаційних справ (Рішення Львівської обласної ради від 16 травня 2013 року № 763).

(31) Протягом досліджуваного періоду лише КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» надавало інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(32) Вартість послуг і робіт КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» з 2017 року до 11.11.2019 рік затверджено наказом директора КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 15.03.2010 № 6, за період з 11.11.2019 року до 01.06.2020 року - наказом директора КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 11.11.2019 №22.

(33) Враховуючи вищенаведене, часовими межами ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначено період 2017-2020 років та січень-травень 2021 року.

3.5 Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

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

(35) 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).

(36) 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.

(37) До 07.11.2007 року технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в межах Старосамбірського району здійснювало тільки комунальне підприємство "Самбірське міжміське бюро технічної інвентаризації". З 07.11.2007 року до 01.01.2013 року технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в межах Старосамбірського району здійснювало КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО».

(38) Відповідно до листа КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 14.05.2021 №94, Підприємство є зберігачем інвентаризаційних справ на об'єкти нерухомого майна у межах Старосамбірського району за період з 07.11.2007 року до 01.01.2013 року.

(39) 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.

(40) 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.

(41) 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.

(42) 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.

(43) 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

(44) КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» є єдиним суб'єктом господарювання на території Старосамбірського району, у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

(45) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію права власності на нерухоме майно та їх обтяження на території Старосамбірського району, яка міститься на паперових носіях є КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО», конкуренція 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, відсутня.

(46) Виходячи з наведеного частка КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» 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 Старосамбірського району 2017-2020 років та січень-травень 2021 року становила 100 відсотків.

3.6 Визначення бар'єрів для вступу на ринок

(47) 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).

(48) Найявний адміністративний бар'єр входу на ринок пов'язаний з тим, що КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» є єдиним суб'єктом господарювання на території Старосамбірського району у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

3.7 Установлення монопольного (домінуючого) становища

(49) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього не має жодного конкурента.

(50) Отже, відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» протягом 2017-2020 років та січня – травня 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище 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 територіальних межах Старосамбірського району.

4. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

4.1 Обставини справи

- (51) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (52) 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).
- (53) 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.
- (54) 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.
- (55) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (56) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».
- (57) 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.
- (58) 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.
- (59) 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.

(60) 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».

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

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

(62) Вартість послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року за період з 2017 року до 11.11.2019 рік затверджено наказом директора КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 15.03.2010 №6.

(63) Наказом директора КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 11.11.2019 №22 встановлена вартість послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року за період з 11.11.2019 до 01.06.2020р.р.

(64) Інформацію щодо вартості однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна за період з 2017 -2020 роки наведено в таблиці 1(інформація з обмеженим доступом).

(65) Наведене в таблиці 1 свідчить про те, що КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» встановило різну вартість нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна за період з 2017 -2021 для фізичних та юридичних осіб.

(66) При цьому необхідно зазначити, що витрати на видачу довідки про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, є однаковими.

(67) Дії КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО», які полягають у встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна за період з січня 2017 до червня 2021 для фізичних та юридичних осіб, містять ознаки порушення законодавства про

захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин.

(68) КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» листом від 08.05.2020 №102 надало інформацію щодо вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року.

(69) Інформація про вартість послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, наведена в таблиці 2 (інформація з обмеженим доступом).

(70) Листом від 08.05.2020 №102 КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» надало розрахунок норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна.

(71) Інформацію про розрахунок норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна у 2017 – 1 півріччя 2020 року наведено в таблиці 3.

Таблиця 3

	Назва роботи	Одн.виміру	Кількість	Норма часу
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	Замовлення	1	1,170
3.15	Виписка рахунків	форма	1	0,069
3.3	Розшук інвентаризаційної справи унесення в книгу обліку	справа	1	0,079
3.8	Підшивка документів в інвентаризаційну справу	справа	1	0,101
3.10	Зведення нарядів з визначення зарплати кожного виконавця	об'єкт	1	0,016
3.14	Видача документів замовнику	документ		0,079
	РАЗОМ			1,514

(72) У ході аналізу розрахунку норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна у 2017 – I-е півріччя 2021 року встановлено, що КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» до вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», зокрема:

- параграф 3.1 - Приймання, укладання та реєстрація договору (норма часу - 1,170 год.);
- параграф 3.3 - розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (норма часу - 0,079 год.);
- параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу - 0,101 год.);
- параграф 3.10 - зведення нарядів з визначення зарплати кожного виконавця

(норма часу 0,016);

- параграф 3.15 – виписка рахунків (норма часу - 0,069 год.);
- параграф 3.14 – видача документів замовнику (норма часу - 0,079 год.)

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

(74) Так, згідно з пунктом 1.2 розділу I Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.02.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції. 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 шляхом реконструкції завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

(75) 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 год.

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

(77) 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.

(78) Отже, при наданні Послуги, основна та поточна інвентаризація не проводиться.

(79) Таким чином, КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» при розрахунку вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року в період з 2017-2020 років та січень-травень 2021 року завищило загальні норми часу (год.) на (інформація з обмеженим доступом) за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення вартості зазначеної послуги (інформація з обмеженим доступом).

(80) Отже, дії КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО», які полягають у включенні до 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, робіт, які не передбачені Збірником норм часу, що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

5. Кваліфікація дій Відповідача

(81) Згідно з частиною 3 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом

(82) Враховуючи вищезазначене, дії комунального підприємства «Старосамбірське районне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», яке у період з 2017-2020 років та січень-травень 2021 року займало монопольне (домінуюче) становища 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 у межах Старосамбірського району, які полягали у:
- які полягають у встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна у період з січня 2017р. до червня 2021 року для фізичних та юридичних осіб, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин:

- включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості послуг вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, які передбачені пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

6. Заперечення, спростування, міркування Відповідача

(83) Листом від 08.07.2021р. б/н (вх.. 08.07.2021р. №63-01/2513) КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» визнало факт вчинення порушення та зобов'язалось припинити порушення вказані у поданні з попередніми висновками від 16.06.2021 №63-03/134п.

7. Висновки у справі

(84) Таким чином, доказами, зібраними під час провадження у справі № 63/3-02-147-2020 доведено, що Відповідач, займаючи у період з 2017-2020 років та січень-травень

2021 року монопольне (домінуюче) становище на рику 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 у межах Старосамбірського району з часткою 100% своїми діями, що полягали у:

- встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна у період з січня 2017р. до червня 2021 року для фізичних та юридичних осіб, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин;
- включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості послуг вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, які передбачені пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

8. Визначення розміру штрафу

(85) Відповідно до статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене 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. У разі наявності незаконно одержаного прибутку, який перевищує десять відсотків зазначеного доходу (виручки), штраф накладається у розмірі, що не перевищує потрійного розміру незаконно одержаного прибутку. Розмір незаконно одержаного прибутку може бути обчислено оціночним шляхом.

(86) При визначенні розміру штрафу пропонується врахувати наступні обставини:

- КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем вчинило вперше;
- КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» не створювало перешкод та визнало факт вчинення порушення;
- КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» визнало факт вчинення порушення.

(87) Відповідно до листа КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» від 14.05.2021 №01/5-95 дохід від реалізації КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» за 2020 рік становить (інформація з обмеженим доступом).

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням

Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), Колегія Відділення

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом) протягом 2017-2020 років та січня-травня 2021 року займало монопольне (домінуюче) становища на рику послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в територіальних межах Старосамбірського району з часткою 100%.
2. Визнати, що дії КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом), які полягають у встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускнуої вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна з січня 2017 до червня 2021 року для фізичних та юридичних осіб, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин.
3. Визнати, що дії КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом), які полягають у включенні до 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, робіт, які не передбачені Збірником норм часу, що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
4. На підставі статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за вчинене порушення законодавства про захист економічної конкуренції, вказане у пункті 2 резолютивної частини цього рішення накласти на КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом) у розмірі 24 000 грн. (двадцять чотири тисячі гривень).
5. На підставі статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за вчинене порушення законодавства про захист економічної конкуренції, вказане у пункті 3 резолютивної частини цього рішення накласти на КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом) штраф у розмірі 24 000 грн. (двадцять чотири тисячі гривень).
6. Зобов'язати КП «Старосамбірське РБТІ та ЕО» (інформація з обмеженим доступом) припинити порушення, вказані в пунктах 2 та 3 резолютивної частини цього рішення протягом тридцяти календарних днів.

Згідно з частиною третьою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф підлягає сплаті у двомісячний строк з дня одержання рішення про накладення штрафу.

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

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Голова Колегії

Ростислав ЛЕЩИШИН