АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

15.06.2021 м. Дніпро № 54/14-рк/к

Районне комунальне підприємство «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області

вул. Чекістів, 6, м. Василівка, Запорізька обл., 71600

Про припинення дій, які містять ознаки порушення аконодавства про захист економічної конкуренції та усунення причин їх виникнення

Адміністративна колегія Південно – східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/14-21, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.01.2021 № 54/14-рп/к за ознаками вчинення Районним комунальним підприємством «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку 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, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах Василівського району Запорізької області,

ВСТАНОВИЛА:

1. **ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ.**

(1) Дії Районного комунального підприємства «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області, що містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у

розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

2. ВІДПОВІДАЧ

(2) ***Районне комунальне підприємство «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області*** (ідентифікаційний код юридичної особи: 22134936, місцезнаходження – бульвар Центральний, буд. 6 А, м. Василівка, Василівський р-н, Запорізька обл., 71601) (далі – РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО).

Згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ttps://usr.minjust.gov.ua/content/free-search/person-result), основним видом господарської діяльності РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО є: код КВЕД 71.12 «Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах».

(3) Відповідно до Статуту РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО (нова редакція), затвердженого рішенням сьомої сесії сьомого скликання від 30.03.2016 №30, та Статуту РКП «Василівське БТІ» (нова редакція), затвердженого рішенням двадцять девятої сесії сьомого скликання від 26.09.2018 №32, РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО здійснювало такі види робіт:

- технічна інвентаризація, паспортизація та оцінка житлових будинків, будинків і споруд громадського тав виробничого призначення, господарських будівель та споруд, садових та дачних будинків, гаражів, захисних споруд цивільного захисту незалежно від форм власності;
- технічна інвентаризація та оцінка інженерних споруд і мереж водопроводу та каналізації, компактних мереж міського електротранспорту, теплофікаційних установ і мереж, електричних станцій і мереж;
- технічна інвентаризація споруд зовнішнього благоустрою, доріг, тротуарів, мостів, трубопроводів, водопровідних і берегоукріпних споруд, набережних, а також зелених насаджень (скверів, садів, парків тощо);
- *зберігання, оновлення, поновлення матеріалів постійного зберігання на об'єкти нерухомого майна*;
- *ведення обліку об'єктів нерухомого майна* згідно з чинним законодавством України;
- *зберігання, оновлення і поновлення документації, яка стосується державної реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна*;
- надання інформації щодо майнового стану фізичних та юридичних осібу порядку, встановленим чинним законодавством України;
- тощо.

(4) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО є суб'єктом господарювання.

3. Визначення монопольного (домінуючого) становища

(5) Становище РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, 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).

(6) 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

(7) 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.

(8) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО;
- послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

(9) Інша господарська діяльність РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО, крім послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище

(10) За визначенням у статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема цінні папери).

(11) Враховуючи вищевикладене, <u>товаром</u>, щодо якого визначалося монопольне (домінуюче) становище на ринку, є послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

(12) <u>Продавцями товару є</u>: бюро технічної інвентаризації, реєстратори яких проводили державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ), та які є єдиними володільцями та розпорядниками 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 паперових носіях.

(13) <u>Покупцями товару є</u>: фізичні та юридичні особи, які на платній основі отримують інформацію про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідну 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.

3.3. Визначення товарних меж ринку

(14) 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.

(15) 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 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

(16) 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.

(17) 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.

(18) 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, 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.

(19) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, яка діяла до 02.11.2019 (до внесення змін Законом України від 03.10.2019 № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»), 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.

(20) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

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

(21) 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.

(22) 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.

(23) Згідно з інформацією, наданою РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО листом від 10.08.2020 № 555, вартість послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (далі - *Послуга*), є *однаковою* для фізичних та юридичних осіб, строки виконання Послуги на вартість *не впливають*.

Платні послуги РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО надавались лише фізичним особам: впродовж 2017 року – 180 шт., 2018 року – 176 шт., 2019 року – 114 шт., січня-серпня 2020 року – 57 шт.

Державним реєстраторам Послуга надавалась безкоштовно: впродовж 2017 року – 123 шт., 2018 року – 130 шт., 2019 року – 256 шт., січня-серпня 2020 року – 57 шт.

(24) Встановлена РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО вартість Послуги впродовж січня 2017 року – травня 2021 року становила: з 01.01.2017 по 31.07.2019 – 190,0 грн; з 01.08.2019 по 31.05.2021 – 200,00 грн.

(25) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є *послуга* з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(26) 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.

(27) 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.

(28) 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).

(29) 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.

(30) Відповідно до пункту 1.7 Тимчасового положення, *державна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації*, підготовлених тим БТІ, реєстратор якого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт.

(31) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

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

(33) Тимчасовим положенням передбачено, що *бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності* на нерухоме майно.

(34) За інформацією РКП «Василівське БТІ» ВРР (лист від 10.12.2020 №949), РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна та державну реєстрацію права власності на ці об'єкти до 01 січня 2013 року здійснювало у межах Василівського району Запорізької області.

(35) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, є межі Василівського району Запорізької області.

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

(36) Відповідно до п.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.

(37) Відповідно до наданих РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО документів, вартість Послуги визначалася на підставі калькуляцій, які були складені та введені в дію:

- з 16.03.2015, відповідно до наказу начальника РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО від 16.03.2015 №03-ОД:
- з 01.08.2019, відповідно до наказу начальника РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО від 29.07.2019 №11-ОД.

(38) Враховуючи вищевикладене, часовими межами досліджуваного ринку визначено період січень 2017 року – травень 2021 року, в якому Послуга надавалась на платній основі.

3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

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

(40) 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).

(41) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.

(42) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в Василівському районі Запорізької області здійснювало тільки РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.

(43) Отже, послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, надається тільки РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО інвентаризаційних справ.

(44) 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.

(45) 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 Василівського району Запорізької області, яка міститься на паперових носіях, є РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО, конкуренція на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, відсутня.

(46) Виходячи з наведеного, частка РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в межах Василівського району Запорізької області в період січень 2017 року – травень 2021 року, становить

100 відсотків.

3.7. 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) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО інвентаризаційних справ.

(49) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО зберігає матеріали технічної інвентаризації та інвентаризаційні справи, під час отримання замовниками послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

(50) 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.

(51) Отже, ураховуючи вищезазначене, становище РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО протягом січня 2017 року – травня 2021 року на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах Василівського району Запорізької області містить ознаки монопольного (домінуючого).

4. Ознаки зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

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

(53) 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).

(54) 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.

(55) 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.

(56) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення

рівня тарифу.

(57) 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».

(58) 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.

(59) Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.

(60) 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.

(61) 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».

(62) 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.

(63) 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., контролера – 0,089 год.

(64) Наказами начальника РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО від 16.03.2015 №03-ОД та від 29.07.2019 №11-ОД було введено в дію тариф на послуги БТІ, згідно «Калькуляції вартості 1 нормо-години на роботи та послуги БТІ»: з 16.03.2015 у розмірі 88,09 грн, з 01.08.2019 – у розмірі 184,12 грн.

(65) Крім цього, у вказаних наказах начальника РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО було зазначено: головному бухгалтеру розрахувати калькуляції вартості послуг по приватизації житла та виготовленню довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна із застосуванням нового тарифу.

(66) Вартість Послуги в період січень 2017 року – травень 2021 року була визначена затвердженими керівником РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО Калькуляціями вартості

послуг по виготовленню довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна (далі - Калькуляція), та становила:

- з 01.01.2017 по 31.07.2019 – 190,0 грн з ПДВ (Калькуляція, затверджена начальником РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО від 16.03.2015);
- з 01.08.2019 по 31.05.2021 – 200,0 грн з ПДВ (Калькуляція, затверджена начальником РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО від 01.08.2019).

(67) Відповідно до Калькуляції, затвердженої начальником РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО 16.03.2015 (далі – Калькуляція 1), загальна кількість норми часу надання Послуги становила **2,189** год.

(68) Відповідно до Калькуляції, затвердженої начальником РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО 01.08.2019 (далі – Калькуляція 2), загальна кількість норми часу надання Послуги становить **1,098** год.

(69) До складу вказаної Послуги входять такі роботи:

січень 2017 року – липень 2019 року

Параграф	**Зміст роботи**	**Одиниця виміру**	**Норма часу, год.**
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості	год	0,850
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	год	1.170
3.15	Виписка рахунків	год	0.069
3.18	Складання акта виконаних робіт	год	0.100
	Ітого		2.189

серпень 2019 року – травень 2021 року

Параграф	**Зміст роботи**	**Одиниця виміру**	**Норма часу, год.**
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості	год	0,850
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи	год	0,079
3.15	Виписка рахунків	год	0,069
3.18	Складання акта виконаних робіт	год	0,100
	Ітого		1,098

(70) В ході аналізу Калькуляцій встановлено, що РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО до вартості Послуги безпідставно включено роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» 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 (далі – Збірник норм часу), а передбачені розділом 3 «Інші роботи», а саме, зокрема:

Калькуляція 1

- параграф 3.1 - приймання, укладання та реєстрація договору (1,170 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.);

Калькуляція 2

- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, (0,079 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.).

(71) Таким чином, при розрахунках вартості Послуги РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО завищувало загальні норми часу (год.) шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості Послуги підприємства.

(72) Отже, при розрахунку вартості Послуги РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО завищило загальні норми часу (год.):

- в Калькуляції 1: на 1,339 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 116,21 грн (з ПДВ) за довідку;

- в Калькуляції 2: на 0,248 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 45,17 грн (з ПДВ) за довідку.

(73) За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.

(74) Такі дії РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, у Василівському районі Запорізької області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.

(75) Отже, дії РКП «Василівське БТІ» ВРР ЗО, які полягають у встановленні в період січень 2017 року – травень 2021 року завищеної вартості на послугу з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(76) Відповідно до статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» основними завданнями Комітету є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики в частині, зокрема, здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.

(77) Відповідно до частини першої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України мають право надавати рекомендації органам влади, органам місцевого самоврядування, органам адміністративно-господарського управління та контролю, суб'єктам господарювання, об'єднанням стосовно припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють.

Враховуючи наведене, керуючись статтями 7, 12[1], 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», 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 (зі змінами), адміністративна колегія Південно - східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Районному комунальному підприємству «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області (ідентифікаційний код юридичної особи: 22134936, місцезнаходження – бульвар Центральний, буд. 6 А, м. Василівка, Василівський р-н, Запорізька обл., 71601) такі обов'язкові до розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Про результати розгляду рекомендацій Районному комунальному підприємству «Василівське бюро технічної інвентаризації» Василівської районної ради Запорізької області повідомити Південно-східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (49004, м. Дніпро пр-т. Олександра Поля, 2) у **десятиденний** строк з дня їх отримання із наданням копій підтверджуючих документів.

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

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

Голова адміністративної колегії	Дмитро МЕЛЬНИК
Члени адміністративної колегії:	Лариса ГРЕЧАНА
	Вікторія ОНІЩЕНКО
	Наталія ІГНАТЕНКО
	Іван ДУБИЧ
Секретар адміністративної колегії	Ірина БУХАНЕЦЬ