



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО
МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

13.07.2021

м. Дніпро

№ 54/19-рк/к

**Дніпропетровське обласне
комунальне підприємство
«П'ятихатське бюро
технічної інвентаризації»**

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

Адміністративна колегія Південно – східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №54/23-21, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.02.2021 №54/23-рп/к за ознаками вчинення Дніпропетровським обласним комунальним підприємством «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651) (далі – Підприємство, «ДОКП» П'ятихатське БТІ)) порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (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 міста П'ятихатки Дніпропетровської області,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ.

- (1) Дії Дніпропетровського обласного комунального підприємства «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації», що містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (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. СУБ'ЄКТ ГОСПОДАРЮВАННЯ, ЯКОМУ НАДАЮТЬСЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

- (2) Суб'єкт господарювання, якому надаються рекомендації - «ДОКП» П'ятихатське БТІ.
- (3) Підприємство - ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651, адреса місцезнаходження: 52100, м. П'ятихатки, вул. Мамона, 117. Підприємство здійснює господарську діяльність, зокрема за кодом КВЕД 68.31- Агентства нерухомості.
- (4) Згідно з отриманою від Підприємства інформацією, воно здійснювало та здійснює такі види робіт, а саме (початок цитати): «Надає інформацію (довідки) з архіву БТІ (робочих матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна) державним органам, органам національної поліції, органам місцевого самоврядування, власникам нерухомого майна» (кінець цитати).
- (5) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Підприємство є суб'єктом господарювання та діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

- (6) Становище Підприємства 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 року 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).
- (7) 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.

- (8) Відповідно до пункту 3.1 Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.
- (9) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
 - Підприємство;
 - 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (далі - Послуга).
- (10) Інша господарська діяльність Підприємства, крім 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, 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**

- (11) 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).
- (12) Враховуючи вищевикладене, товаром, 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.
- (13) Продавцями товару є: 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.
- (14) Покупцями товару є: 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**

- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) 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.
- (18) 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.
- (19) Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну

реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 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, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

- (20) 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.
- (21) 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).
- (22) 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.
- (23) 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.
- (24) Кількість наданих Підприємством платних Послуг становила: впродовж 2018 року – 121 шт., 2019 року – 77 шт., 2020 року – 80 шт., січень-травень 2021 року – 37 шт.
- Державним органам та державним реєстраторам Послуга надавалась безкоштовно, так, впродовж 2018 року їх було надано в кількості – 56 шт., 2019 року – 29 шт., 2020 року – 63 шт., січень-травень 2021 року – 29 шт.
- 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

- (25) Згідно з пунктом 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установаження 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.
- (26) 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.
- (27) 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).
- (28) 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.
- (29) 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.
- (30) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2013 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.
- (31) 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.

- (32) Тимчасовим положенням передбачено, що *бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.*
- (33) За інформацією Дніпропетровської обласної ради (лист від 12.03.2021 року №765/0/2-11), серед переліку бюро технічної інвентаризації, які належать до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Дніпропетровської області та підпорядковані Дніпропетровській обласній раді, належить, в тому числі Підприємство. Крім того (початок цитати): «Обласною радою не приймалися рішення, які регулюють діяльність суб'єктів господарювання комунальних підприємств/бюро технічної інвентаризації, а також не визначалися зберігачі інвентаризаційних справ та реєстрових книг (кінець цитати).
- (34) За інформацією Підприємства (лист від 16.06.2020 року №56) (початок цитати): «Інвентаризаційні справи, які сформовані «ДОКП» П'ятихатське БТІ» до 31.12.2012 знаходяться в «ДОКП» П'ятихатське БТІ, органам місцевого самоврядування не передавались». (кінець цитати).
- (35) За інформацією Підприємства (лист від 14.06.2020 року №48) (початок цитати): «ДОКП» П'ятихатське БТІ» є суб'єктом господарювання з видачі інформації про зареєстровані права на нерухоме майно, які виникли до 01.01.2013 року (зберігає архівні справи, реєстрові книги та матеріали технічної інвентаризації стосовно об'єктів нерухомості, розташованих на території міста П'ятихатки Дніпропетровської області» (кінець цитати).
- (36) Таким чином, Підприємство реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало у межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області.
- (37) Виходячи з вищевикладеного, 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, є межі міста П'ятихатки Дніпропетровської області.

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

- (38) Пунктом 1.3. Методики визначено, що часові межі ринку - час стабільності ринку, тобто період, протягом якого структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінюються.
- (39) 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.
- (40) За результатами аналізу документів, наданих Підприємством, Відділенням з'ясовано, що вартість послуг і робіт Підприємства затверджені:
- наказом по Підприємству від 02.01.2018 №2 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП» П'ятихатське БТІ» (далі – Наказ від 02.01.2018 №2).
 - наказом по Підприємству від 01.11.2019 №48 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП» П'ятихатське БТІ» (далі – Наказ від 01.11.2019 №48).
 - наказом по Підприємству від 04.01.2021 №2 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП» П'ятихатське БТІ» (далі – Наказ від 04.01.2021 №2).

- (41) Враховуючи вищевикладене, часовими межами ринку визначено січень 2018 року - травень 2021 року.
- 3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку**
- (42) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (43) 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 внесені 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).
- (44) 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.
- (45) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в місті П'ятихатки Дніпропетровської області здійснювало тільки Підприємство, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (46) Як зазначалось вище інвентаризаційні справи, які сформовані «ДОКП» П'ятихатське БТІ» до 31.12.2012 знаходяться на зберіганні в «ДОКП» П'ятихатське БТІ.
- (47) 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області надається тільки Підприємством та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше Підприємством інвентаризаційних справ.
- (48) 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.
- (49) 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 міста П'ятихатки Дніпропетровської області, яка міститься на паперових носіях, є Підприємство, 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, відсутня.
- (50) Виходячи з наведеного, частка Підприємства 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області в період з січня 2018 року по травень 2021 року, становить 100 відсотків.

3.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (51) 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).
- (52) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням Підприємством інвентаризаційних справ.
- (53) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки Підприємство 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

- (54) 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.
- (55) Отже, урахувавши вищезазначене, становище Підприємства протягом січня 2018 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області містить ознаки монопольного (домінуючого).

4. ОЗНАКИ ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

- (56) 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.
- (57) Відповідно до пункту 2 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається застосування різних цін без об'єктивно виправданих на те причин.
- (58) 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).
- (59) 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.

- (60) 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.
- (61) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (62) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (з 29 серпня 2019 р. перейменоване в Міністерство розвитку громад і територій України) (далі – Мінрегіон) 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».
- (63) Крім цього, згідно з пунктами 5,6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, в 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.
- (64) 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.
- (65) 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.
- (66) Згідно з роз'ясненнями Мінрегіону 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» (далі - Збірника норм часу).
- (67) 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.
- Визначення Підприємством вартості Послуг.**
- (68) Наказом від 02.01.2018 №2 Підприємства встановлена вартість Послуги в розмірі **578,62 грн.**
- (69) Наказом від 01.11.2019 №48 Підприємства встановлена вартість Послуги в розмірі **965 грн.**

- (70) Наказом від 04.01.2021 №2 Підприємства встановлена вартість Послуги в розмірі **1205 грн.**
- (71) Начальником Підприємства затверджені норми часу на виконання робіт та послуг, що виконуються Підприємством (Хронометраж робочого часу на видачу довідки), де вартість однієї нормо-години: 222,21грн. (2018 рік) 350,02 грн. (2019 - 2020 роки) та 420,10 грн. (2021 рік) відповідно.
- (72) Дані щодо норм часу на виконання робіт при наданні Послуги що виконувалися Підприємством наведені у Таблиці №1 (дані згідно з інформацією Підприємства, наданою Відділенню листами від 16.06.2020 року №56/вхідний від 19.06.2020 року №54-01/1341 та від 14.06.2021 року №48/вхідний від 22.06.2021 року №54-01/1761).

Таблиця 1

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Норма часу (люд*год.)		
			2018 рік	2019 - 2020 роки	Поточний період 2021 року
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	Договір	1,170	1,170	1,170
3.15	Виписка рахунку	Рахунок	0,069	0,069	0,069
2.11	Виготовлення довідки щодо показників на житловий, громадський чи виробничий будинок, господарські будівлі, захисні споруди	Довідка	0,632 (Підприємство застосувало норми часу: 0,520 виконавець + 0,112 контролер)	0,520 (Підприємство застосувало норми часу: 0,520 тільки виконавця)	0,520 0,112
3.3	Архів		0,079	0,079	0,079
3.4			0,060	0,060	0,060
3.13	Видача розписки	Документ		0,334	0,334
3.14	Видача документа Замовнику	Документ		0,079	0,079
3.16	Зняття копій	Сторінка 2 шт.)		0,010	0,010
3.18	Складання акту виконання робіт	Справа	0,10	0,10	0,10
3.19	Обробка персональних даних	Замовлення	0,33	0,334	0,334
	Всього		2,44	2,755	2,867
<i>Показник нормативно визначеної норми часу згідно Збірника норм часу (0,850) (інформація за дослідженням Відділення)</i>					
2.3	<i>Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище</i>	<i>Довідка</i>	<i>виконавець 0,761 контролер 0,089</i>	<i>виконавець 0,761 контролер 0,089</i>	<i>виконавець 0,761 контролер 0,089</i>
	Завищення часу Підприємством		$2,44 - (0,850) = 1,590$	$2,755 - (0,850) = 1,905$	$2,867 - (0,850) = 2,017$

- (73) За результатом аналізу інформації Підприємства (Таблиця №1) Південно – східним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі Відділення) з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуги, 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» Збірника норм часу, а саме:

- параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.);
- параграф 3.15 - Виписка рахунків (0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акту виконаних робіт (0,100 год.);

- параграф 3.19 - обробка персональних даних (0,334 год.);
 - параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.);
 - параграф 3.4 – унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (0,060 год.);
 - параграф 3.13 – видача розписки;
 - параграф 3.16 – зняття копій з інвентаризаційних матеріалів шляхом застосування копіювальної техніки;
 - параграф 3.1 - приймання, укладання та реєстрація договору видача документа замовнику (1,170 год.).
- (74) Разом з цим, роботи, які пов'язані безпосередньо з виконанням Послуги, передбачає саме розділ 2 «Складання довідок, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу його параграф 2.3 «Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище», в якому норма часу при наданні Послуги (для виконавця (0,761 год.) контролера (0,089 год.)
- (75) До цього слід зазначити, що до 2019 року Підприємство при наданні Послуги обходилося без робіт, які за змістом включають: зняття копій, видачу розписки, видачу документів. Впродовж 2019 року - поточного періоду 2020 року ним було збільшено час на надання Послуги ще на 30 хвилин, протягом поточного періоду 2021 року на 40 хвилин відповідно.
- (76) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуги, затвердженої вищенаведеними Наказами, Підприємство завищувало загальні норми часу (год.) шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості на Послуги Підприємства.
- (77) Беручи за основу визначену Підприємством «вартість 1-ої норми часу (год.) на Послуги, що виконуються по Підприємству», за дослідженням територіального відділення з'ясовано, що Підприємством було завищено загальну трудомісткість виконання робіт (люд*год.):
- у 2018 році - у розмірі (2,44-0,850) **1,590** люд*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (578,62 – 201,57) 377,05 грн.**,
 - у 2019 – 2020 роках - у розмірі (2,755-0,850) **1,905** люд*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (965 – 297,73) 667,27 грн.**,
 - впродовж поточного періоду 2021 року - у розмірі (2,867- 0,850) **2,017** люд*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (1205 – 357,25) 847,75 грн.**
- (78) Слід зазначити, що порядок формування Підприємством вартості Послуги у поточному періоді 2021 року суттєво не змінився, Підприємство продовжує завищувати норми часу, як наслідок вартість самої Послуги. Отже, вищенаведені дії Підприємства, є триваючими.
- (79) 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 (фізичні та юридичні особи) не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.
- (80) Такі дії Підприємства були б неможливими за умов існування 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, у межах міста П'ятихатки, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг Підприємства, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни,

та обрати іншого надавача таких послуг.

- (81) Підприємство листом від 18.06.2021 року №25 (вихідний від 19.03.2021 року №54-01/908) надало Відділенню копію відповіді Мінрегіону від 26.01.2021 року №7/9/993-21, направлену ним до Української асоціації бюро технічної інвентаризації «Укртехінвентаризація» стосовно формування ціни на послугу з надання інформації про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно, яка зберігається на паперових носіях та копію листа Підприємства до Дніпропетровської обласної ради щодо визначення зберігача наявних архівних справ, реєстрових книг та матеріалів технічної інвентаризації стосовно об'єктів нерухомості, розташованих на території м. П'ятихатки П'ятихатського району до 01.06.2019.
- (82) Згідно роз'яснень Мінрегіону (початок цитат): «При формуванні ціни можуть враховуватися норми Збірника норм часу на роботи і послуги, які фактично виконуються для підготовки та формування необхідної інформації, зокрема приймання, укладання та реєстрації договору, розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення, виписки рахунків, формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна та інші норми, що враховують витрати для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу. Водночас роботи і послуги, які фактично виконуються але не передбачені Збірником норм часу, проводяться відповідно до калькуляцій складених на підставі хронометражних спостережень та затверджених розпорядчим документом (наказом) суб'єкта господарювання. До таких робіт можуть належати приймання та реєстрація заяви або листа, пошук та відбір інформації щодо реєстрації права власності в інвентаризаційних документах, інші роботи і послуги, що не передбачені Збірником норм часу, але фактично виконуються» (кінець цитат).
- (83) За результатом дослідження ринку послуг 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 в межах Дніпропетровської, Запорізької та Кіровоградської областей, територіальним відділенням встановлено, що норми часу, які застосовувало Підприємство та вартість Послуги, яка надавалась Підприємством протягом 2018 року – травня 2021 року споживачам (замовникам) м. П'ятихатки були найвищими серед надавачів цієї Послуги (БТІ Дніпропетровської, Запорізької та Кіровоградської областей).
- (84) Також, Підприємство повідомило Відділення, зокрема що (початок цитати): «Підприємство є госпрозрахунковим, фінансування з державного бюджету та місцевих бюджетів не отримує. Фінансування на утримання та обслуговування матеріалів, які містять інформацію про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно які виникли до 01.03.2013 року та зберігаються на паперових носіях відбувається за рахунок підприємства» (кінець цитати). Крім того, Підприємством було надано приклад щодо отримання Підприємством доходу від надання на платній основі довідок за січень 2020 року (згідно якого, витрати Підприємства понесені на утримання та обслуговування інвентаризаційно-реєстраційних справ та реєстрованих книг на паперових носіях у січні 2020 році становлять: 10398,06 грн. при отриманні доходу (6 довідок у розмірі 5790 грн.).
- (85) Відділенню не можливо прийняти до уваги інформацію Підприємства щодо визначення ним дохідної частини (а саме збитковості) при наданні Послуги, виходячи з наступного.
- (86) При визначенні Підприємством за січень 2020 року дохідної частини від надання вищенаведених довідок, ним були враховані витрати за охорону приміщення, де зберігаються документи (за січень 2020 року – 3800 грн.), заробітна плата працівника, який відповідає за ведення архівних документів (за січень 2020 року - 4723 грн.),

податки, тобто загальні витрати Підприємства, пов'язані з усією господарською діяльністю.

- (87) Крім того, за результатом аналізу фінансової звітності Підприємства (звітів про фінансові результати), діяльність Підприємства, зокрема у 2019-2020 роках була прибутковою (у 2019 році чистий прибуток - 13300 грн., у 2020 році - 16900 грн. відповідно).
- (88) 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 (фізичні та юридичні особи) не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.
- (89) Встановлення Підприємством необґрунтованої вартості Послуги було б неможливим за умов існування значної 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 місті П'ятихатки Дніпропетровської області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від Послуг Підприємства, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.
- (90) Отже, дії Підприємства, які полягають у встановленні в період з січня 2018 року по червень 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 монополюючим (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах П'ятихатки Дніпропетровської області.
- (91) 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.
- (92) 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, 12¹, 14, 46 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 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 (зі змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Дніпропетровському обласному комунальному підприємству «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651) 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 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Про результати розгляду рекомендацій Дніпропетровському обласному комунальному підприємству «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651) 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

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії

Ірина БУХАНЕЦЬ