



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

29.07.2021

м. Дніпро

№ 54/25- рк/к

Комунальне підприємство
Дніпропетровської обласної ради
«Криворізьке бюро технічної інвентаризації»
вул. Героїв АТО, 34,
м. Кривий Ріг, 50065

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 №54/42-20, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 24.09.2020 №54/46-рп/к за ознаками вчинення комунальним підприємством Дніпропетровської обласної ради «Криворізьке бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03341799) 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 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 міста Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ.

- (1) Дії комунального підприємства Дніпропетровської обласної ради «Криворізьке бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03341799), 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. СУБ'ЄКТ ГОСПОДАРЮВАННЯ, ЯКОМУ НАДАЮТЬСЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

- (2) Суб'єкт господарювання, якому надаються рекомендації - **комунальне підприємство Дніпропетровської обласної ради «Криворізьке бюро технічної інвентаризації»** (далі – КП ДОР «КБТІ», Підприємство) ідентифікаційний код юридичної особи – 03341799 «ДОКП», адреса місцезнаходження: 50065 м. Кривий Ріг, вул. Героїв АТО, 34.
- (3) Підприємство здійснює господарську діяльність, зокрема за кодом КВЕД 68.31-Агентства нерухомості.
- (4) Відповідно до Статуту КП «КБТІ» (нова редакція), затвердженого рішенням Дніпропетровської обласної ради 15.06.2016 №64-4/VII, Підприємство здійснювало та здійснює такі види робіт, зокрема:
- здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
 - підготовка документації для приватизації житлового фонду;
 - виготовлення відомостей про технічний стан об'єкта нерухомого майна;
 - здійснення представництва з питань технічної інвентаризації;
 - виготовлення та видача власника інвентаризаційно-технічної документації, а також передбачених інструкціями довідок;
 - технічна інвентаризація та облік об'єктів нерухомого майна всіх форм власності з визначенням вартості на час інвентаризації;
 - оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- (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 визначитися 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.

Кількість наданих Підприємством платних Послуг становила: впродовж 2017 року їх було надано в кількості 7576 шт., 2018 року – 7734 шт., 2019 року – 8224 шт., 2020 року – 7973 шт.

Державним органам та державним реєстраторам Послуга надавалась безкоштовно, так, зокрема впродовж 2018 року їх було надано в кількості 347 шт., 2019 року – 638 шт.

(24) 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 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.

(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 23.06.2020 року №571) (початок цитати): «Підприємство здійснює свою діяльність на території м. Кривого Рогу, Криворізького та Широківського району Дніпропетровської області. КП ДОР «Криворізьке БТІ» не зазнавало 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 (в територіальних межах здійснення діяльності)» (кінець цитати).
- (35) Отже, у межах міста Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало Підприємство.
- (36) 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 Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області.

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

(37) 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.

Відповідно до пункту 7.1. Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило - рік), протягом як

ого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

(38) За інформацією Підприємства, *вартість довідки про зареєстровані права власності на об'єкти нерухомого майна, станом на 31.12.2012, становить: для фізичних осіб -167,40 грн., яка за кожне додаткове прізвище збільшується на 10,90 грн.; для юридичних осіб - 279,25 грн.*

(39) За результатами аналізу документів, наданих Підприємством, з'ясовано, що вартість послуг і робіт Підприємства затверджені, зокрема:

- наказом начальника Підприємства від 30.12.2016 №190 «Про затвердження вартості послуг по наданню архівної довідки» (далі – Наказ №190) у розмірі **167,40 грн.** та введені в дію з 01.01.2017 р.

- наказом начальника Підприємства від 20.02.2018 №19 «Про затвердження вартості послуг по наданню архівної довідки юридичним особам» (далі – Наказ №19) у розмірі **279,25 грн.** та введено в дію з 21.02.2018 р.

Накази по Підприємству діяли у 2018 -2020 роках та протягом січня – травня 2021 року. На теперішній час Наказ №190 та №19 є діючими та застосовуються на Підприємстві.

(40) Враховуючи вищевикладене, часовими межами ринку визначено січень 2018 року - травень 2021 року.

3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

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

(42) 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).

(43) 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.

- (44) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в межах міста Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області здійснювало тільки Підприємство, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості. Інвентаризаційні справи, які сформовані Підприємством до 31.12.2012 знаходяться у нього на зберіганні.
- (45) 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 Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області надається тільки Підприємством та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше Підприємством інвентаризаційних справ.
- (46) 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.
- (47) 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 Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів 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.
- (48) 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 Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області в період з січня 2017 року по травень 2021 року, становить 100 відсотків.
- 3.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок**
- (49) 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).
- (50) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням Підприємством інвентаризаційних справ.
- (51) 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

- (52) 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.
- (53) Отже, урахувавши вищезазначене, становище Підприємства протягом січня 2018 року – червня 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 Кривого Рогу, Криворізького та Широківського районів Дніпропетровської області містить ознаки монопольного (домінуючого).

4. ОЗНАКИ ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

- (54) 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.
- (55) 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.
- (56) 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).
- (57) 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.
- (58) 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.
- (59) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (60) 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».
- (61) 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.

- (62) 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.
- (63) 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.
- (64) 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).
- (65) 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.

- (66) Наказом №190 Підприємства встановлена вартість Послуги в розмірі **167,40 грн.**
- (67) Наказом №19 Підприємства встановлена вартість Послуги в розмірі **279,20 грн.** (для юридичних осіб).
- (68) Начальником Підприємства затверджена планова калькуляція вартості однієї нормо-години на роботи та послуги, що виконуються Підприємством, в розмірі **95,60 грн.** яка погоджена начальником Управління житлово-комунального господарства Дніпропетровської обласної Державної адміністрації 21.10.2014 року.
- (69) Дані щодо **Послуги (вартість, якої затверджена Наказом №190 з 01.01.2017)** та складу робіт, наведені у Таблиці №1 згідно інформації наданої Підприємством (*норми часу та вартість Послуги застосовувалася протягом січня 2018 року – травень 2021 року та є діючими на теперішній час*).

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.19	Обробка персональних даних	0,334	31,93
3.15	Виписка рахунків	0,069	6,60

3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079	7,55
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості за одне прізвище	0,761	72,76
		0,089	8,51
3.7	Брошування інвентаризаційно-реєстраційних спра на об'єкт нерухомості про складання опису	0,164	15,68
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	0,060	5,74
3.10	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	1,52
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	9,56
3.14	Видача документа замовнику	0,079	7,55
	Всього з ПДВ	1,751	167,40

(70) Дані щодо **Послуги (затвердженої Наказом №19 для юридичних осіб з 21.02.2018)** та складу робіт, наведені у Таблиці №2 згідно інформації наданої Підприємством (*норми часу та вартість Послуги застосовувалася протягом січня 2018 року – травень 2021 року та є діючими на теперішній час*).

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	1,170	118,85
3.19	Обробка персональних даних	0,334	31,93
3.15	Виписка рахунків	0,069	6,60
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079	7,55
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості за одне прізвище	0,761	72,76
		0,089	8,51
3.7	Брошування інвентаризаційно-реєстраційних спра на об'єкт нерухомості про складання опису	0,164	15,68
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	0,060	5,74
3.10	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	1,52
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	9,56

3.14	Видача документа замовнику	0,079	7,55
	Всього з ПДВ	2,921	279,25

(71) У ході аналізу інформації, наданої Підприємством з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуги, затвердженої Наказом №190 та Наказом №19, 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», а саме:

- параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акта 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 3.1 - приймання, укладання та реєстрація договору видача документа замовнику (1,170 год.) – Наказ №19.

(72) Крім цього, слід зазначити, що, зокрема робота «брошування в інвентаризаційно-реєстраційну справу на об'єкт нерухомості про складання опису» (параграф 3.7), взагалі не стосується складу робіт Послуги.

(73) Так, згідно з пунктом 1.2 розділу 1 Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.01.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;
- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

(74) Відповідно до абзацу другого пункту 1.4 розділу 1 Інструкції, на підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти, які скріплюються підписом керівника та печаткою суб'єкта господарювання, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.

(75) 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. Отже, при наданні Послуги поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.

(76) Показник нормативно визначеної норми часу, згідно параграфу 2.3 Збірника норм часу (0,850 год.) (інформація за дослідженням Відділення).

<i>Показник нормативно визначеної норми часу згідно Збірника норм часу (0,850) (інформація за дослідженням Відділення)</i>				
			<i>Для фізичних осіб</i>	<i>Для юридичних осіб</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>Завищення часу Підприємством</i>	<i>1,751 - (0,850) = 0,901</i>	<i>2,921 - (0,850) = 2,071</i>

(77) 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, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості на Послуги Підприємства.

(78) 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.):

Для фізичних осіб: у розмірі (1,751- 0,850) **0,901** люд*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (167,40 – 81,26) 86,14 грн.**,

Для юридичних осіб: у розмірі (2,921- 0,850) **2,071** люд*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (279,25 – 81,26) 197,99 грн.**

(79) 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.

(80) За відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі (фізичні та юридичні особи) не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.

(81) 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 Кривого Рогу, Криворізькому та Широківському районах Дніпропетровської області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг Підприємства, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.

(82) 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.

- (83) Встановлення Підприємством необґрунтованої вартості Послуги було б неможливими 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 Кривому Розі, Криворізькому та Широківському районах Дніпропетровської області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від Послуг Підприємства, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.
- (84) Отже, дії Підприємства, які полягають у встановленні в період з січня 2017 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 монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах місті Кривого Рогу, Криворізькому та Широківському районах Дніпропетровської області
- (85) 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.

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 комунальному підприємству Дніпропетровської обласної ради «Криворізьке бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03341799) 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

монополним (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 комунальному підприємству Дніпропетровської обласної ради «Криворізьке бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03341799) 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:

Вікторія ОНІЩЕНКО

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії

Олена ФЕДОРЕНКО