



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

25.11.2021

Дніпро

№ 54/35-рк/к

Обласне комунальне підприємство  
«Кіровоградське обласне  
об'єднане бюро технічної  
інвентаризації»

вул. Шульгіних, 12,  
м. Кропивницький, 25006

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

Адміністративна колегія Південно – східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/27-21, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 12.03.2021 № 54/27-рп/к за ознаками вчинення Обласним комунальним підприємством «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах міста Кіровоград (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області.

**ВСТАНОВИЛА:**

**1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ**

- (1) Дії обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане 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 монополюним (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. Обласне комунальне підприємство «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації»**

- (2) Обласне комунальне підприємство «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03347514, місцезнаходження: вул. Шульгіних,12, місто Кропивницький, 25006 (далі – ОКП «Кіровоградське ООБТІ», Підприємство).
- (3) Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником ОКП «Кіровоградське ООБТІ» є Кіровоградська обласна рада, дата реєстрації 04.01.1987, номер запису – 14441200000004228).
- (4) Основним видом діяльності Підприємства є - діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12)
- (5) Відповідно до Статуту ОКП «Кіровоградське ООБТІ» (нова редакція), затвердженого розпорядженням голови Кіровоградської обласної ради 12.11.2019 №319-гр, напрямками діяльності ОКП «Кіровоградське ООБТІ» є:
  - оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них;
  - оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) фізичних осіб у значеннях, наведених в Податковому кодексі України, для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства;
  - технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна всіх форм власності;
  - облік та технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають до державної реєстрації з встановленням її розмірів, якісного та кількісного стану, особливостей конструкцій та архітектури з визначенням вартості на час проведення інвентаризації всіх об'єктів нерухомого майна незалежно від форми власності, тощо;
- (6) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ОКП «Кіровоградське ООБТІ» є суб'єктом господарювання та діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

## **3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА**

- (7) Становище ОКП «Кіровоградське ООБТІ» 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).

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

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

- (9) Відповідно до пункту 3.1 Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

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

- Підприємство;

- послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах міста Кіровограда (наданий час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час – Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області (далі – Послуги).

- (11) Інша господарська діяльність Підприємства, крім послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста Кіровограда (наданий час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час – Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, 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.**

- (12) 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).

- (13) Враховуючи вищевикладене, товаром, щодо якого визначалося монопольне (домінуюче) становище на ринку, є 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.

- (14) 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.
- (15) 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

- (16) 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.
- (17) 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.
- (18) 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.
- (19) 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.
- (20) 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.

- (21) 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.
- (22) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:
- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
  - суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
  - державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).
- (23) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:
- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
  - нотаріус;
  - державний виконавець, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
- (24) 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.
- (25) Згідно з інформацією, наданою Підприємством лист від 31.07.2020 № 633-2 та лист від 26.08.2021 №730-2, загальна кількість наданих ОКП «Кіровоградське ООБТІ» Послуг наведена в таблиці 1:

Таблиця 1

Рік	Загальна кількість	Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор), грн.		Архівна довідка з описом майна на квартиру в багатоквартирному будинку на одне прізвище, грн.		Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище, грн.	
		Фізичним особам	Юридичним особам	Фізичним особам	Юридичним особам	Фізичним особам	Юридичним особам
2018	7013	6464	208	-	-	338	3
2019	13664	6092	139	-	-	589	12
2020	5514	5145	149	-	-	220	-

- (26) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є *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.

### 3.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

- (27) 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.
- (28) 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.
- (29) 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).
- (30) 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.

- (31) 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.
- (32) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довічне 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.
- (33) 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.
- (34) Тимчасовим положенням передбачено, що *бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.*
- (35) Відповідно до п.1.3 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом міністерства юстиції України від 07.02.2002 7/5 (до 2013 року), за Підприємством було закріплено зону обслуговування в межах визначених територіальних одиниць, а саме: міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (36) ОКП «Кіровоградське ООБТІ» реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало у межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області.
- (37) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, є межі міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області.

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

- (38) Відповідно до п.7.1. Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.
- (39) Ринок, на якому на протязі певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.
- (40) Відповідно до наданих ОКП «Кіровоградське ООБТІ» документів, вартість Послуг визначалась на підставі калькуляцій, які були складені та введені в дію відповідно до наказів, що наглядно відображено в таблиці 2:

Таблиця 2

Період роки	Наказ введення в дію вартості Послуг (номер та дата)	Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор), грн	Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (багатоквартирний будинок), грн	Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище, грн
12.07.2017-18.03.2018	№25-зд від 11.07.2017	302,83	284,83	159,12
19.03.2018-10.02.2019	№12-1-зд від 19.03.2018	378,54	356,04	198,20
11.02.2019-01.11.2020	№3-зд від 08.02.2019	461,82	434,37	242,66
02.11.2020-31.05.2021	№34-зд від 02.11.2020	520,00	489,10	273,20
01.06.2021-по дату надання відповіді (12.10.2021)	№23-зд від 27.05.2021	502,50 (приватний сектор та багатоквартирний будинок)	-	328,50

- (41) Станом на дату надання Підприємством відповіді (лист від 12.10.2021 № 838-2) діючим є Наказ №23-зд від 27.05.2021, який застосовується ОКП «Кіровоградське ООБТІ».
- (42) Таким чином, Відділенням було досліджено вартість Послуг за період з 12.07.2017 по 12.10.2021.
- (43) Згідно із п.7.2. Методики, у випадках, коли період повного обороту авансованого капіталу у виробництві відповідного товару є більшим, ніж один рік, як часові межі ринку як правило визначається проміжок часу, який дорівнює від одного до трьох зазначених періодів обороту капіталу.
- (44) Отже, часовими межами ринку Послуг визначено період січень 2018 року-жовтень 2021 року.

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

- (45) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (46) 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).
- (47) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.
- (48) Втім, до 31.12.2012 відповідно до п.1.3 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом міністерства юстиції України від 07.02.2002 7/5 (до 2013 року), за Підприємством було закріплено зону обслуговування в межах визначених територіальних одиниць, а саме: міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (49) 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 Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області надається тільки ОКП «Кіровоградське ООБТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше ОКП «Кіровоградське ООБТІ» інвентаризаційних справ.
- (50) 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.
- (51) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену

державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження на території міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, яка міститься на паперових носіях, є виключно ОКП «Кіровоградське ООБТІ» та те, що за інформацією Підприємства, ОКП «Кіровоградське ООБТІ» не зазнавало значної конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року в межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, конкуренція на вищенаведеному ринку відсутня.

- (52) Виходячи з наведеного частка Підприємства на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області становить 100 відсотків.

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

- (53) Відповідно до п.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).
- (54) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням ОКП «Кіровоградське ООБТІ» інвентаризаційних справ.
- (55) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки ОКП «Кіровоградське ООБТІ» зберігає матеріали технічної інвентаризації та інвентаризаційні справи, під час отримання замовниками 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 повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

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

- (56) 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.
- (57) Отже, ураховуючи вищезазначене, ринкове становище ОКП «Кіровоградське ООБТІ» у період з січня 2018 року по жовтень 2021 року 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 межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області займало монопольне (домінуюче) становище.

#### **4. ОЗНАКИ ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ**

- (58) 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.
- (59) 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).
- (60) 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.
- (61) 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.
- (62) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (63) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».
- (64) Крім цього, згідно з пунктами 5,6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт. 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 Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у розділі «Житлово-комунальне господарство/ Роз'яснення впровадження нормативно правових актів», «ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб'єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787».
- (67) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:
- I. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
  - II. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.**
  - III. Інші роботи.
  - IV. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
  - V. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (68) Норми часу розроблено з терміном виконання робіт з питань технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомого майна - *один місяць* (пункт 4 Збірника норм часу).
- (69) Норма часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище становить 0,850 год.  
До норм часу у разі скорочення терміну їх виконання, за згодою замовників, для фізичних осіб - *до 3 днів*, для юридичних осіб - *до 10 діб* застосовується коефіцієнт 2 (пункт 10 Збірника норм часу).  
Інших термінів виконання вказаних робіт Збірником норм часу не передбачено.
- (70) Таким чином, суб'єкти господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, ціни на Послугу (як для фізичних так і для юридичних осіб) мають встановлювати на підставі затверджених їх керівником калькуляцій, використовуючи при цьому норми часу, встановлені Збірником норм часу, та у разі скорочення терміну їх виконання (для фізичних осіб - до 3 днів, для юридичних осіб - до 10 діб) застосовувати коефіцієнт 2.

#### 4.1 Визначення ОКП «Кіровоградське ООБТІ» вартості Послуг

- (71) ОКП «Кіровоградське ООБТІ» листами від 31.07.2020 № 633-2 та від 26.08.2021 № 730-2 надало вартість та розрахунки вартості послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів

Кіровоградської області, затверджені Наказами №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020.

- (72) Відповідно до наданих Підприємством розрахунків загальні витрати часу (год) на надання Послуг, становлять:
- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор) - 4,206 год, вартість Послуги – з 12.07.2017 – 302,83 грн., з 19.03.2018 – 378,54 грн., з 11.02.2019 – 461,80 грн., з 02.11.2020 року – 520,00 грн.
  - Архівна довідка з описом майна на квартиру в багатоквартирному будинку на одне прізвище – 3,956 год, вартість Послуги – з 12.07.2017 – 284,83 грн., з 19.03.2018 – 356,04 грн., з 11.02.2019 – 434,37 грн., з 02.11.2020 року – 434,40 грн.
  - Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище – 2,210 год., вартість Послуги – з 12.07.2017 – 159,12 грн., з 19.03.2018 – 198,90 грн., з 11.02.2019 – 242,66 грн., з 02.11.2020 року – 242,70 грн.
- для юридичних і фізичних осіб.
- (73) Крім того, начальником ОКП «Кіровоградське ООБТІ» Наказами №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020 затверджена вартість однієї нормо - години на роботи та послуги, що виконуються Підприємством, в розмірі 72,00 грн. (встановлено з 12.07.2017), 90,00 грн. (встановлено з 19.03.2018), 109,80 грн. (встановлено з 11.02.2019) та 123,64 грн. (встановлено з 02.11.2020) відповідно.
- (74) Розрахунок щодо вартості Послуг, затверджених Наказами №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019, №34-зд від 02.11.2020 та складу робіт, наведені у Таблиці 3, 4, 5 згідно інформації наданої Відділенню ОКП «Кіровоградське ООБТІ».

*Вартість Послуг*

(Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор))

Таблиця 3

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ			
			з 12.07.2017 по 18.03.2018	з 19.03.2018 по 10.02.2019	з 11.02.2019 по 01.11.2020	з 02.11.2020 по 31.05.2021
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	84,24	105,30	128,47	144,66
3.19	Обробка персональних даних	0,3340	24,05	30,06	36,67	41,30
3.3	Розшукування інвентаризаційно – реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення /Розшукування архівної книги	0,158	11,38	14,22	17,35	19,53
6.2 2.3	Ознайомлення з інвентаризаційно-реєстраційними документами постійного зберігання з встановлення прав власності. Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	0,110 0,761	7,92 54,79	9,90 68,49	12,08 83,56	13,60 94,09

3.9	Таксування виконаних робіт	0,089	6,41	8,01	9,77	11,00
6.19	Підготовчі роботи для оформлення архівної довідки на об'єкт нерухомого майна з ознайомленням з реєстровою справою на предмет складання архівної довідки	0,300	21,6	27,00	32,94	37,09
6.16	Унесення до архівної довідки даних щодо: об'єкта нерухомого майна;	0,225	16,20	20,25	24,71	27,82
3.8	Підшивання в інвентаризаційно – реєстраційну справу матеріалів про поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	0,250	18,00	22,50	27,45	30,91
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	13,68	17,10	20,86	23,49
3.10	Зведення нарядів із зазначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	1,15	1,44	1,76	1,98
3.7	Брошурування інвентаризаційно – реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної та поточної інвентаризації	0,164	11,81	14,76	18,00	20,28
3.4	Унесення інвентаризаційно - реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів	0,120	8,64	10,80	13,18	14,84
3.14	Видача документа замовнику	0,079	5,69	7,11	8,67	9,77
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахуванням підсумків	0,071	5,11	6,39	7,80	8,78
3.15	Виписка рахунків	0,069	4,97	6,21	7,58	8,53
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	7,20	9,00	10,98	12,36
	<b>Всього</b>	<b>4,206</b>	<b>302,84</b>	<b>378,54</b>	<b>461,83</b>	<b>520,03</b>
	<b>те саме за кожне прізвище</b>	<b>0,114</b>	<b>8,21</b>	<b>10,26</b>	<b>12,50</b>	<b>14,09</b>

*Вартість Послуг*

(Архівна довідка з описом майна на квартиру в багатоквартирному будинку на одне прізвище)

Таблиця 4

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ			
			з	з	з	з
			12.07.2017 по 18.03.2018	19.03.2018 по 10.02.2019	11.02.2019 по 01.11.2020	02.11.2020 по 31.05.2021
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	84,24	105,30	128,47	144,66
3.19	Обробка персональних даних	0,3340	24,05	30,06	36,67	41,30
3.3	Розшукування інвентаризаційно – реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення /Розшукування архівної книги	0,158	11,38	14,22	17,35	19,53

6.2	Ознайомлення з інвентаризаційно-реєстраційними документами постійного зберігання з встановлення прав власності.	0,110	7,92	9,90	12,08	13,60
2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	0,761	54,79	68,49	83,55	94,09
		0,089	6,41	8,01	9,77	11,00
6.19	Підготовчі роботи для оформлення архівної довідки на об'єкт нерухомого майна з ознайомленням з реєстровою справою на предмет складання архівної довідки	0,300	21,6	27,00	32,94	37,09
6.16	Унесення до архівної довідки даних щодо: об'єкта нерухомого майна;	0,225	16,20	20,25	24,70	27,82
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	13,68	17,10	20,86	23,49
3.10	Зведення нарядів із зазначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	1,15	1,44	1,76	1,98
3.7	Брошування інвентаризаційно – реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної та поточної інвентаризації	0,164	11,81	14,76	18,00	20,28
3.4	Унесення інвентаризаційно - реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів	0,120	8,64	10,80	13,17	14,84
3.14	Видача документа замовнику	0,079	5,69	7,11	8,67	9,77
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахуванням підсумків.	0,071	5,11	6,39	7,79	8,78
3.15	Виписка рахунків	0,069	4,97	6,21	7,58	8,53
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	7,20	9,00	10,98	12,36
	<b>Всього</b>	<b>3,956</b>	<b>284,84</b>	<b>356,04</b>	<b>434,40</b>	<b>489,12</b>
	<b>те саме за кожне прізвище</b>	<b>0,114</b>	<b>8,21</b>	<b>10,26</b>	<b>12,50</b>	<b>14,09</b>

*Вартість Послуг*

(Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище)

Таблиця 5

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ			
			з 12.07.2017 по 18.03.2018	з 19.03.2018 по 10.02.2019	з 11.02.2019 по 01.11.2020	з 02.11.2020 по 31.05.2021
			3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	84,24
3.19	Обробка персональних даних	0,3340	24,05	30,06	36,67	41,30
2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	0,250	18,00	22,50	27,45	30,91
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	13,68	17,10	20,86	23,49

3.10	Зведення нарядів із зазначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	1,15	1,44	1,76	1,98
3.14	Видача документа замовнику	0,079	5,69	7,11	8,67	9,77
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахуванням підсумків.	0,071	5,11	6,39	7,80	8,78
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	7,20	9,00	10,98	12,36
	<b>Всього</b>	<b>2,210</b>	<b>159,12</b>	<b>198,90</b>	<b>242,70</b>	<b>273,25</b>
	<b>те саме за кожне прізвище</b>	<b>0,114</b>	<b>8,21</b>	<b>10,26</b>	<b>12,50</b>	<b>14,09</b>

(75) У ході аналізу інформації наданої ОКП «Кіровоградське ООБТІ» з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуг, затверджених Наказами №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020, 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 3.1 – приймання та реєстрація замовлення (1,170 год.) (84,24 грн., 105,30 грн. 128,47 грн. та 144,66);

- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційної справи, внесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,158 год.) (11,38 грн., 14,22 грн., 17,35 грн. та 19,53 грн.);

- параграф 3.4 – внесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи в архів (0,120 год.) (8,64 грн., 10,80 грн., 13,17 грн. та 14,84 грн.);

- параграф 3.6 - ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків (0,071 год.) (5,11 грн., 6,39 грн., 7,79 грн. та 8,78 грн.);

- параграф 3.7 - брошурування в інвентаризаційну справу (0,164 год.) (11,81 грн., 14,76 грн., 18,00 грн. та 20,28 грн.);

- параграф 3.9 – таксування виконаних робіт (0,190 год.) (13,68 грн., 17,10 грн., 20,86 грн. та 23,49 грн.);

- параграф 3.10 – зведення нарядів (0,016 год.) (1,15 грн., 1,44 грн., 1,76 грн. та 1,98 грн.);

- параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.) (5,69 грн., 7,11 грн., 8,67 грн. та 9,77 грн.);

- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.) (4,97 грн., 6,21 грн., 7,58 грн. та 8,53 грн.);

- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.) (7,20 грн., 9,00 грн., 10,98 грн. та 12,36 грн.);

(76) - параграф 3.19 - обробка персональних даних (0,3340 год) (24,05 грн., 30,06 грн., 36,67 грн. та 41,30 грн.).

(77) Отже, завищення норм часу становить:

- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор) – 3,356 год  
 $= (1,170 + 0,3340 + 0,158 + 0,110 + 0,300 + 0,225 + 0,250 + 0,190 + 0,016 + 0,164 + 0,120 + 0,079 + 0,071 + 0,069 + 0,100)$ ;

- Архівна довідка з описом майна на квартиру в багатоквартирному будинку на одне прізвище – 3,106 год  
 $(1,170 + 0,3340 + 0,158 + 0,110 + 0,300 + 0,225 + 0,190 + 0,016 + 0,164 + 0,120 + 0,079 + 0,071 + 0,069 + 0,100)$ ;

- Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище – 1,96 год  
 $= (1,170 + 0,3340 + 0,190 + 0,016 + 0,079 + 0,071 + 0,100)$

- (78) Крім цього, слід зазначити, що, робота «брошування в інвентаризаційно-реєстраційну справу на об'єкт нерухомості про складання опису» (параграф 3.7 розділу 3 «Інші роботи»), взагалі не стосується складу робіт Послуг.
- (79) Так, згідно з пунктом 6 розділу 1 Інструкції, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:
- 1) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення, реставрації, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
  - 2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;
  - 3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію;
  - 4) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, зазначених у пункті 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- В інших випадках інвентаризація проводиться за бажанням замовника.
- (80) Відповідно до пункту 10 розділу 1 Інструкції за результатами проведення технічної інвентаризації складаються інвентаризаційна справа, у тому числі матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти та обов'язково вносяться відомості про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру).
- (81) Отже, при наданні Послуг, поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.
- (82) Крім того, включені Підприємством параграфи відсутні у Збірнику норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, а саме:
- параграф 6.2 – ознайомлення з інвентаризаційно – реєстраційними документами постійного зберігання з метою встановлення прав власності (0,110 год) (12,07 грн);
  - параграф 6.16 – унесення до архівної довідки даних щодо: об'єкта нерухомого майна (0,475 год) (52,15 грн);
  - параграф 6.19 – підготовчі роботи для оформлення архівної довідки на об'єкт нерухомого майна з ознайомленням з реєстровою справою на предмет складання архівної довідки (0,300 год) (32,94 грн).
- (83) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуг, затверджених Наказами №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020, ОКП «Кіровоградське ООБТІ», завищувало загальні норми часу на Послуги, 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:
- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор):
    - 241,63 грн (3,356 год \*72,00 грн.);
    - 302,04 грн (3,356 год \*90,00 грн.);
    - 368,49 грн (3,356 год \*109,80 грн.);

- 414,9 грн (3,356 год \*123,64 грн.), де  
 3,356 год завищені норми часу Підприємством;  
 72,00 грн., 90,00 грн., 109,80 грн. та 123,64 грн. затверджена Наказами Підприємства №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020 відповідно вартість однієї нормо-години на роботи та послуги;
- Архівна довідка з описом майна на квартиру в багатоквартирному будинку на одне прізвище:  
 223,63 грн (3,106 год \*72,00 грн.);  
 279,54 грн (3,106 год \*90,00 грн.);  
 341,04 грн (3,106 год \*109,80 грн.);  
 384,03 грн (3,106 год \*123,64 грн.), де  
 3,106 год завищені норми часу Підприємством;  
 72,00 грн., 90,00 грн., 109,80 грн. та 123,64 грн. затверджена Наказами Підприємства №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020 відповідно вартість однієї нормо-години на роботи та послуги;
  - Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище:  
 141,12 грн (1,96 год \*72,00 грн.);  
 176,40 грн (1,96 год \*90,00 грн.);  
 215,21 грн (1,96 год \*109,80 грн.);  
 242,33 грн (1,96 год \*123,64 грн.), де  
 1,96 год завищені норми часу Підприємством;  
 1,96 грн 72,00 грн., 90,00 грн., 109,80 грн. та 123,64 грн. – затверджена Наказами Підприємства №25-зд від 11.07.2017, №12-1-зд від 19.03.2018, № 3-зд від 08.02.2019 та №34-зд від 02.11.2020 відповідно вартість однієї нормо-години на роботи та послуги
- (84)** ОКП «Кіровоградське ООБТІ» листами від 26.08.2021 № 730-2 та від 12.10.2021 №838-2 надало вартість та розрахунки вартості послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, затверджена Наказом № 23-зд від 27.05.2021.
- (85)** Відповідно до наданих Підприємством розрахунків загальні витрати часу (год) на надання Послуг, становлять:
- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор та багатоквартирний будинок) – 2,426 год, вартість Послуги – 502,50 грн.
  - Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище – 1,586 год., вартість Послуги – 328,50 грн.
- для юридичних і фізичних осіб.
- (86)** Крім того, начальником ОКП «Кіровоградське ООБТІ» наказом № 23-зд від 27.05.2021 затверджена вартість однієї нормо - години на роботи та послуги, що виконуються Підприємством, в розмірі 207,16 грн.
- (87)** Розрахунок щодо вартості Послуг затверджених Наказом № № 23-зд від 27.05.2021 та складу робіт, наведені у Таблиці 6, 7, згідно інформації наданої Відділенню ОКП «Кіровоградське ООБТІ».

*Вартість Послуг*

(Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор та багатоквартирний будинок)

Таблиця 6

	<b>Зміст роботи</b>	<b>Витрачено часу, год</b>	<b>Ціна, грн з ПДВ</b>
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	242,38
3.3	Розшукування інвентаризаційно – реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення /Розшукування архівної книги	0,079	16,37
2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	0,850	176,09
3.9	Таксування виконаних робіт	0,050	10,36
3.8	Підшивання в інвентаризаційно – реєстраційну справу матеріалів про поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	0,101	20,92
3.10	Зведення нарядів із зазначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	3,31
3.15	Виписка рахунків	0,060	12,43
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	20,72
	<b>Всього</b>	<b>2,426</b>	<b>502,58</b>
	<b>те саме за кожне прізвище</b>	<b>0,114</b>	<b>23,62</b>

*Вартість Послуг*

(Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище)

Таблиця 7

	<b>Зміст роботи</b>	<b>Витрачено часу, год</b>	<b>Ціна, грн з ПДВ</b>
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	243,38
2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	0,250	51,79
3.9	Таксування виконаних робіт	0,050	10,36
3.10	Зведення нарядів із зазначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	3,31
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	20,72
	<b>Всього</b>	<b>1,586</b>	<b>329,56</b>
	<b>те саме за кожне прізвище</b>	<b>0,114</b>	<b>23,62</b>

(88) У ході аналізу інформації наданої ОКП «Кіровоградське ООБТІ» з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуг, затверджених Наказом № 23-зд від 27.05.2021, 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 3.1 – приймання та реєстрація замовлення (1,170 год.) (242,38 грн);
- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційної справи, внесення в книгу обліку

- видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.) (16,37 грн);
- параграф 3.9 – таксування виконаних робіт (0,050 год.) (10,36 грн);
- параграф 3.10 – зведення нарядів (0,016 год.) (3,31 грн);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,060 год.) (12,43 грн);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.) (20,72 грн).

(89) Отже, завищення норм часу становить:

- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор та багатоквартирний будинок) – 1,576 год = (1,170+0,079+0,050+0,101+0,016+0,060+0,100);
- Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище – 1,336 год = (1,170+0,050+0,016+0,100).

(90) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуг, затверджених Наказом № 23-зд від 27.05.2021, ОКП «Кіровоградське ООБТІ», завищувало загальні норми часу на Послуги, 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:

- Архівна довідка з описом майна на одне прізвище (приватний сектор та багатоквартирний будинок) – 326,48 грн (1,576 год \* 207,16 грн), де 1,576 год завищені норми часу Підприємством; 207,16 грн затверджена Наказом Підприємством № 23-зд від 27.05.2021 вартість однієї нормо - години на роботи та послуги;
- Архівна довідка про відсутність зареєстрованого права власності на одне прізвище 152,47 грн (0,736 год \* 207,16 грн), де 0,736 год завищені норми часу Підприємством; 207,16 грн затверджена Наказом Підприємства № 23-зд від 27.05.2021 вартість однієї нормо - години на роботи та послуги.

(91) 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 зазначених Послуг.

(92) Такі дії, ОКП «Кіровоградське ООБТІ» були б неможливим за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 01 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, у місті Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг ОКП «Кіровоградське ООБТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.

## 5. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ВІДДІЛЕННЯ

(93) Отже, дії ОКП «Кіровоградське ООБТІ», які полягають у встановленні завищеної вартості 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 для фізичних та юридичних осіб, в межах міста Кіровограда (на даний час - місто Кропивницький), Кіровоградського (на даний час - Кропивницького), Бобринецького, Компаніївського, Маловисківського, Новомиргородського, Новгородківського, Долинського, Олександрівського районів Кіровоградської області, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюючим (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

- (94) 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.
- (95) 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 статтею 14 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), з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють, адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає такі обов'язкові до розгляду

### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Обласному комунальному підприємству «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 03347514, місцезнаходження: вул. Шульгіних, 12, м. Кропивницький, 25006) 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 монополюючим (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 Обласному комунальному підприємству «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» 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 ОНЩЕНКО

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії:

Ольга МОСЯКІНА