



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

04.11.2021

Дніпро

№ 54/32-рк/к

Світловодське комунальне
міжміське бюро технічної
інвентаризації

вул. В. Бойка, 2Б,
м. Світловодськ,
Кіровоградська область, 27503

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 № 54/52-20, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 30.11.2020 № 54/56-рп/к за ознаками вчинення Світловодським комунальним міжміським 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 Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області.

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ

- (1)** Дії Світловодського комунального міжміського 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 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. Світловодське комунальне міжміське бюро технічної інвентаризації

- (2) Світловодське комунальне міжміське бюро технічної інвентаризації, ідентифікаційний код юридичної особи - 13761858, місцезнаходження: вул. В. Бойка, 2Б, м. Світловодськ, Кіровоградська область, 27501 (далі – Світловодське КМБТІ, Підприємство).
- (3) Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником Світловодського КМБТІ є Кіровоградська обласна рада, дата державної реєстрації 24.04.1994 року, номер запису – 14461200000000755.
- (4) Основними видами діяльності Світловодського КМБТІ є:
 - діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12);
 - агентства нерухомості (код КВЕД 68.31)
- (5) Відповідно до Статуту Світловодського КМБТІ, зареєстрованого 10.06.2010, номер запису 14461050001000755 видами діяльності Підприємства є:
 - реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень фізичних і юридичних осіб, у тому числі іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також територіальних громад в особі органів місцевого самоврядування та держави в особі органів, уповноважених управляти державним майном
 - державна реєстрація прав власності на нерухоме майно відповідних фізичних та юридичних осіб, у тому числі іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також територіальних громад в особі місцевого самоврядування та держави, в особі органів, уповноважених управляти державним майном тощо;
 - 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 архітектури з визначенням вартості на час проведення інвентаризації всіх об'єктів нерухомого майна незалежно від форми власності;
- (6) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Світловодське КМБТІ є суб'єктом господарювання та діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

- (7) Становище Світловодське КМБТІ 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, придбавається (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 Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області (далі – Послуги).

- (11) Інша господарська діяльність Підприємства, крім послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району 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 листами від 12.08.2020 № 96 та від 03.09.2021 №62, загальна кількість наданих Світловодське КМБТІ Послуг:
- у 2017 році – 1414, в тому числі фізичним особам -1402, юридичним особам – 12;
 - у 2018 році -1598, в тому числі фізичним особам -1589, юридичним особам – 9;
 - у 2019 році – 1296, в тому числі фізичним особам - 1279, юридичним особам – 17;
 - у 2020 році - 813».
- (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, 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.
- (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: у межах міста Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (36) Світловодське КМБТІ реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало у межах міста Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району 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 Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району 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 Світловодським КМБТІ документів, вартість Послуг визначалась на підставі калькуляцій, які були складені та введені в дію відповідно до наказів, що наглядно відображено в таблиці 1:

Таблиця 1

Період роки	Наказ введення в дію вартості Послуг (номер та дата)	Вартість архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно, грн	Вартість архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно, грн	Вартість архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майно, грн
12.11.2014-10.07.2017	№53 від 12.11.2014	121,03	121,03	159,07

10.07.2017-02.01.2018	№40 від 10.07.2017	178,09	179,52	229,07
01.01.2018-10.01.2019	№10 від 02.01.2018	254,3	261,48	288,00
10.01.2019-15.11.2019	№11 від 10.01.2019	292,00	300,00	331,00
15.11.2019-05.02.2020	№61 від 14.11.2019	321,00	330,00	364,00
05.02.2020-04.09.2020	№14 від 05.02.2020	352,00	362,00	399,00
04.09.2020-14.06.2021	№42 від 03.09.2020	388,00	399,00	439,00
14.06.2021 по дату надання відповіді (03.09.2021)	№26 від 14.06.2021	427,0	439,0	483,0

- (41) Станом на дату надання Підприємством відповіді щодо вартості Послуг (лист від 03.09.2021 №62) наказ від 14.06.2021 №26 є діючим та застосовується Світловодським КМБТІ.
- (42) Таким чином, Відділенням було досліджено вартість Послуг за період з 12.11.2014 по 03.09.2021.
- (43) Згідно із п.7.2 Методики, у випадках, коли період повного обороту авансового 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 з січня 2018 року по вересень 2021 року включно.

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: у межах міста Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (49) Разом з цим, за інформацією Світловодського КМБТІ: ««Світловодському КМБТІ невідомі випадки видачі архівних довідок про наявність чи відсутність зареєстрованого права власності іншими суб'єктами» (кінець цитати).
- (50) 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 Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області надається тільки Світловодським КМБТІ та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше Світловодським КМБТІ інвентаризаційних справ.
- (51) 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.
- (52) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження на території міста Світловодськ та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області, яка міститься на паперових носіях, є виключно Підприємство та те, що за інформацією Підприємства, Світловодське КМБТІ 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 (вартість надання архівної довідки), конкуренція на вищенаведеному ринку відсутня.
- (53) 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 Світловодськ та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка

та Онуфріївського району Кіровоградської області становить 100 відсотків.

3.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (54) 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).
- (55) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням Світловодське КМБТІ інвентаризаційних справ.
- (56) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки Світловодське КМБТІ 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

- (57) Відповідно до абзацу другої частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.
- (58) Отже, урахувавши вищезазначене, ринкове становище Світловодське КМБТІ січня 2018 року по 3 вересня 2021 року включно 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 Світловодськ та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області займало монопольне (домінуюче) становище.

4. ОЗНАКИ ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

- (59) 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.
- (60) 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).

- (61) 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.
- (62) 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.
- (63) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (64) 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».
- (65) 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.
- (66) 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.
- (67) 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».
- (68) 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.

- (69) Норми часу розроблено з терміном виконання робіт з питань технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомого майна - *один місяць* (пункт 4 Збірника норм часу).
- (70) 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.

- (71) 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 Світловодське КМБТІ вартості Послуг**

- (72) Світловодське КМБТІ листом від 03.09.2021 № 62 надало 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 (вартість надання архівної довідки) в межах міста Світловодська та Світловодського району Кіровоградської області, селища Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області, затверджені Наказом № 26 від 14.06.2021. Вартість Послуг наведена в таблиці 2:

Таблиця 2

Період роки	Вартість архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно, грн	Вартість архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно, грн	Вартість архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майно, грн
14.06.2021- по дату надання відповіді (03.09.2021)	427,00	439,00	483,00

- (73) Відповідно до наданих Підприємством розрахунків загальні витрати часу (год) на надання Послуг, становлять:
- на видачу архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно складає - 2,81 год., вартість робіт – 427,0 грн. (для юридичних і фізичних осіб осіб);
 - на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно складає 2,89 год, вартість робіт -439,00 грн. (для юридичних і фізичних осіб осіб);
 - на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майна складає -3,182 год., вартість робіт -483,00 грн. (для юридичних і фізичних осіб 3,283 год.

- (74) Крім того, начальником Світловодське КМБТІ 14.06.2021 затверджена вартість однієї нормо - години на роботи та послуги, що виконуються Підприємством, в розмірі 151,80 грн.
- (75) Розрахунок щодо вартості Послуг затвердженої Наказом № 26 14.06.2021 та складу робіт, наведені у Таблицях 3, 4, 5 згідно інформації наданої територіальному відділенню Світловодське КМБТІ.

Вартість Послуг

(Видача архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно)

Таблиця 3

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	177,60
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність	0,85	129,03
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	28,84
3.10	Зведення нарядів	0,016	2,43
3.14	Видача документа замовнику	0,079	11,99
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	15,18
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків	0,071	10,78
3.19	Обробка персональних даних	0,334	50,70
	Всього	2,81	427,00

Вартість Послуги

(Видача архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно)

Таблиця 4

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.1	Приймання та реєстрація договору	1,170	177,60
2.3	Формування, друкування та видача довідки про наявність чи відсутність	0,85	129,03
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	28,84
3.10	Зведення нарядів	0,016	2,43
3.14	Видача документа замовнику	0,079	11,99
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079	11,99
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	15,18
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків	0,071	10,78
3.19	Обробка персональних даних	0,334	50,70
	Всього	2,889	439,00

Вартість Послуги

(Видача архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майна)

Таблиця 5

	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.1	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	177,60
3.19	Обробка персональних даних	0,334	50,70
3.3	Розшукування інвентаризаційно -реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079	11,99
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	28,84
2.3	Формування, друкування та видача довідки про наявність чи відсутність	0,85	129,03
3.10	Зведення нарядів	0,016	2,43
3.7	Брошурування в інвентаризаційну справу	0,164	24,90
3.4	Внесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів та повернення справи в архів	0,060	9,11
3.14	Видача документа замовнику	0,079	11,99
3.18	Складання акта виконання робіт	0,100	15,18
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків	0,071	10,78
3.15	Виписка рахунків	0,069	10,47
	Всього	3,182	483,00

(76) У ході аналізу інформації наданої Світловодським КМБТІ з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуг, затверджених Наказом № 26 від 14.06.2021, 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.) (177,60 грн);
- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційної справи, внесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.) (11,99 грн);
- параграф 3.4 – внесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи в архів (0,060 год.) (9,11 грн);
- параграф 3.6 -ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків (0,071 год.) (10,78 грн);
- параграф 3.7 - брошурування в інвентаризаційну справу (0,164 год.) (24,90грн);
- параграф 3.9 – таксування виконаних робіт (0,190 год.) (28,84 грн);
- параграф 3.10 – зведення нарядів (0,016 год.) (2,43 грн);
- параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.) (11,99 грн);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.) (10,47 грн);
- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.) (15,18 грн);
- параграф 3.19 - обробка персональних даних (0,334 год.) (50,70 грн);

(77) Отже, завищення норм часу становить:

- на видачу архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно – 1,96 год.= (1,170+0,190+0,016+0,079+0,100+0,071+0,334) або (2,81 год - 0,850 год норма

часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище);

- на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно – 2,039 год.= $(1,170+0,190+0,016+0,079+0,079+0,100+0,071+0,334)$ або $(2,889-0,850)$ (норма часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище);
- на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майна - $2,332\text{год}=(1,170+0,334+0,079+0,190+0,016+0,164+0,060+0,079+0,100+0,071+0,069)$ або $3,182-0,850$ (норма часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище)

(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) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуг, затверджених Наказом № 26 14.06.2021, Світловодське КМБТ, завищувало загальні норми часу, 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:

- на видачу архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно – $297,53\text{ грн} = (1,96\text{ год} * 151,80\text{ грн})$, де
1,96 год завищені норми часу Підприємством;
151,80 грн - затверджена Підприємством вартість однієї нормо - години на роботи та послуги;

- на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права на майно – 309,52 грн = (2,039 год*151,80 грн), де
2,039 год завищені норми часу Підприємством;
151,80 грн - затверджена Підприємством вартість однієї нормо - години на роботи та послуги
- на видачу архівної довідки при наявності зареєстрованого права з описом майна -354,00 грн = (2,332год*151,80грн), де
2,332 год завищені норми часу Підприємством;
151,80 грн - затверджена Підприємством вартість однієї нормо - години на роботи та послуги.

- (83) 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.
- (84) Такі дії, Світловодського КМБТІ 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 Світловодськ, Світловодського району, селищі Онуфріївка та Онуфріївського району Кіровоградської області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг Світловодського КМБТІ, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.

5. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ВІДДІЛЕННЯ

- (85) Отже, дії Світловодського КМБТІ, які полягають у встановленні завищеної вартості на послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року для фізичних та юридичних осіб (вартість архівної довідки), у межах міста Світловодська, Світловодського району, селища Онуфріївка та Онуфріївського району 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 монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (86) 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.
- (87) 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:

Світловодському комунальному міжміському бюро технічної інвентаризації (ідентифікаційний код юридичної особи – 13761858, місцезнаходження: вул. В. Бойка, 2Б, м. Світловодськ, Світловодський район, Кіровоградська область, 27501) припинити дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Про результати розгляду рекомендацій Світловодському комунальному міжміському 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

Наталія ІГНАТЕНКО

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії:

Ірина БУХАНЕЦЬ