



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

19.07.2022

Дніпро

№ 54/10-р/к

Справа № 54/24-21

Про закриття провадження
у справі

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/24-21 про порушення комунальним підприємством Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» законодавства про захист економічної конкуренції та подання Відділу досліджень і розслідувань в Кіровоградській області від 22.02.2022 № 54-03/39п,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 25.02.2021 № 54/24-рп/к розпочато розгляд справи № 54/24-21 за ознаками вчинення Знам'янським районним комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації» (на сьогодні – комунальне підприємство Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації») 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 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 чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, шляхом встановлення завищеної вартості на послугу 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 Знам'янського району Кіровоградської області.

- (2) В ході розгляду справи № 54/24-21 комунальному підприємству Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» надано обов'язкові для розгляду рекомендації адміністративної колегії Відділення від 12.10.2021 № 54/29-рк/к про припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції та усунення причин їх виникнення (далі - Рекомендації).
- (3) Листом від 18.10.2021 № 54-02/4065 на адресу комунального підприємства Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» Відділенням було направлено Рекомендації для розгляду у десятиденний строк з дня їх отримання.
- (4) Листом від 23.10.2021 № 231 комунальне підприємство Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» повідомило Відділення про виконання Рекомендацій (вх. № 54-01/3853 від 29.12.2021).
- (5) Листом від 22.02.2022 № 54-02/817 комунальному підприємству Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» було направлено Подання про попередні висновки у справі від 22.02.2022 № 54-03/39п.
- (6) Листом від 11.07.2022 № 54-02/1213 на адресу Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації» направлено повідомлення про день, час і місце розгляду справи.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (7) Відповідно до п. 1 рішення сьомого скликання Знам'янської районної ради від 03.12.2020 № 835 (далі – Рішення № 835) основні засоби та матеріальні цінності КП «Знам'янське районне БТІ» із спільної власності територіальної громади сіл Знам'янського району передано до комунальної власності територіальної громади Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області.
- (8) Пунктом 5 Рішення № 835 встановлено, що КП «Знам'янське районне БТІ» передається із спільної власності територіальних громад сіл Знам'янського району до комунальної власності територіальної громади Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області із трудовим колективом цієї установи та дія трудових договорів його працівників продовжується у порядку встановленому чинним законодавством України.
- (9) Пунктом 1 рішення восьмого скликання Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області від 24.12.2020 № 63 (далі – Рішення № 63) встановлено увійти Суботцівській сільській раді Кропивницького району Кіровоградської області до складу засновників КП «Знам'янське районне БТІ» та прийняти права засновника із 01.01.2021.
- (10) Відповідно до Пункту 3 Рішення № 63 змінено повне найменування юридичної особи – КП «Знам'янське районне БТІ» на комунальне підприємство Суботцівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області «Бюро технічної інвентаризації»

(далі – КП «БТІ», Підприємство) та затверджено нову редакцію Статуту комунального підприємства.

- (11) Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником КП «БТІ» є Суботцівська сільська рада.
- (12) Основним видом діяльності КП «БТІ» є - діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12).
- (13) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «БТІ» є суб'єктом господарювання та діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3. ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

- (14) Визначення монопольного (домінуючого) КП «БТІ» здійснено відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002р. №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002р. за № 317/6605 (далі – Методика).
- (15) 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

- (16) 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.
- (17) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
 - Підприємство;
 - послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникла в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах Знам'янського району Кіровоградської області (далі – Послуги).
- (18) 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 Знам'янського району Кіровоградської області, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців товару товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище

3.2.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання

- (19) Відповідно до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для

продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).

- (20) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.
- (21) Необхідність отримання Послуг обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон).
- (22) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, 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.
- (23) Відповідно до частини 3 статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.
- (24) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, власнику (спадкоємцю) такого майна або державному реєстратору, що здійснює державну реєстрацію прав на нього, необхідно отримати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію про наявність зареєстрованого такого права.

3.2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (25) Відповідно до п.4.4 Методики перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) може складатися шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги продажу (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на частині її території.
- (26) Облік об'єктів нерухомого майна (накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових та електронних носіях) передбачає, зокрема, надання фізичним та юридичним особам, в тому числі спадкоємцями та правонаступниками юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.
- (27) Виробником Послуг в межах Знам'янського району Кіровоградської області є КП «БТІ».
- (28) Виходячи з норм Закону, споживачами Послуг є власники, інші право набувачі або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013 в межах Знам'янського району Кіровоградської області.

3.3. Визначення товарних меж ринку

- (29) У відповідності до пункту 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.
- (30) 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.
- (31) Відповідно до абзацу першого пункту 27 Інструкції інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у зберігача за місцезнаходженням (адреса) такого об'єкта у паперовому вигляді.
- (32) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону 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.
- (33) Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону 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.
- (34) Частиною першою статті 6 Закону 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).
- (35) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України 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.

(36) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону, 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.

(37) Згідно з інформацією, наданою Підприємством листом від 30.09.2020 № 245 та лист від 18.08.2021 №185 вартість Послуг є однаковою для фізичних та юридичних осіб, строки виконання Послуг на вартість не впливають.

(38) Згідно з інформацією, наданою Підприємством від 30.09.2020 № 245 та лист від 18.08.2021 №185, загальна кількість наданих Підприємством Послуг становить:

- у 2017 році – 210 фізичним особам;

- у 2018 році - 250, у тому числі фізичним особам - 237, юридичним особам – 13;

- у 2019 році – 251 фізичній особі;

- у 2020 році – 284 фізичним особам.

(39) 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 в межах Знам'янського району Кіровоградської області.

3.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(40) Згідно з пунктом 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установаження мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

(41) 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.

(42) 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).

- (43) 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.
- (44) 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.
- (45) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 №7/5 встановлено, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 №1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (46) 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.
- (47) Тимчасовим положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.
- (48) 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: Знам'янський район Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (49) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуги 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, є межі Знам'янського району Кіровоградської області.

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

- (50) 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.
- (51) Ринок, на якому на протязі певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.
- (52) За інформацією КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ») (лист від 30.09.2020 № 245) та КП «БТІ» (лист від 18.08.2021 № 185) вартість Послуг становить 72,01 грн. відповідно до наказу начальника Підприємства від 23.10.2015 № 10 «Про застосування вартості однієї нормо – години на роботи і послуги, що надаються КП «Знам'янське БТІ»» (далі – Наказ № 10 від 23.10.2015).
- (53) Станом на дату надання Підприємством відповіді щодо вартості Послуг (лист від 18.08.2021 № 185) цей наказ є діючим та застосовується КП «БТІ».
- (54) Таким чином, Відділенням було досліджено вартість Послуг за період з 23.10.2015 по 18.08.2021.
- (55) 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.
- (56) Отже, часовими межами ринку Послуг визначено період січень 2018 року – серпень 2021 року.

3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (57) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (58) 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).

- (59) 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.
- (60) 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 Знам'янського району Кіровоградської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (61) 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 Знам'янського району Кіровоградської області надається тільки КП «БТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «БТІ» інвентаризаційних справ.
- (62) 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.
- (63) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження на території Знам'янського району Кіровоградської області, яка міститься на паперових носіях, є виключно КП «БТІ» та те, що за інформацією Підприємства, «Знам'янське районне комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» не зазнавало значної конкуренції на ринку послуг з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому порядку до 01 січня 2013 року в територіальних межах здійснення діяльності» (кінець цитати).
- (64) 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 Знам'янського району Кіровоградської області становить 100 відсотків.

3.7. Бар'єри вступу інших суб'єктів господарювання на зазначений ринок

- (65) 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).

- (66) Найважчий адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням КП «БТІ» інвентаризаційних справ.
- (67) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки КП «БТІ» 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

- (68) 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.
- (69) Отже, урахувавши вищезазначене, ринкове становище КП «БТІ» у період з січня 2018 року по серпень 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 Знамянського району Кіровоградської області займало монопольне (домінуюче) становище.

4. ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

- (70) 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.
- (71) 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).
- (72) 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.
- (73) 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.
- (74) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.

- (75) 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».
- (76) 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.
- (77) 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.
- (78) 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».
- (79) 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.
- (80) Параграфом 2.3 розділу «Складання довідки, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище становить 0,850 год. за довідку, у тому числі норма часу становить для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год».

4.1. Визначення КП «БТІ» вартості Послуг

- (81) КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ») листом від 30.09.2020 № 245 та КП «БТІ» листом від 18.08.2021 № 185 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 в Знам'янському районі Кіровоградської області, яка затверджена Наказом № 10 від 23.10.2015.
- (82) Відповідно до наданих Підприємством розрахунків загальна норма часу (год) становить 1.149 год, вартість робіт – 72,01 грн (для юридичних і фізичних осіб).
- (83) Крім того, наказом начальником КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ») 10.09.2015 затверджена вартість однієї нормо-години на роботи та послуги, що виконуються Підприємством, в розмірі 62,68 гривень.
- (84) Розрахунок щодо вартості Послуги (затвердженої Наказом № 10 від 23.10.2015) та складу робіт, наведено у Таблиці 1, згідно інформації наданої Відділенню КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ»).

Вартість Послуги

Таблиця 1

Параграф збірника норм часу	Зміст роботи	Витрачено часу, год	Ціна, грн з ПДВ
3.15	Виписка рахунків	0,069	4,32
3.3	Розшукування інвентаризаційно – реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіва з позначкою про повернення	0,079	4,95
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність	0,761	47,70
3.14	Видача документа замовнику	0,079	4,95
3.8	Підшивання в інвентаризаційно – реєстраційну справу матеріалів про поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	0,101	6,33
3.4	Внесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів та повернення справи в архів	0,060	3,76
	Всього з ПДВ	1,149	72,01

- (85) У ході аналізу інформації наданої КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ») з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуг, затверджених Наказом № 10 від 23.10.2015, 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 3.3 – розшукування інвентаризаційної справи, внесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.) (4,95 грн);
 - параграф 3.4 – внесення інвентаризаційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи в архів (0,060 год.), (3,76 грн);
 - параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно – реєстраційну справу матеріалів про поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (0,101 год), (6,33 грн);
 - параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.), (4,95 грн);
 - параграф 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.) (4,32 грн),
- отже, завищена норми часу становить 0,299 год = (1,149 - 0,850 (норма часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище).
- (86) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуг, затверджених Наказом № 10 23.10.2015, КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ»), завищувало загальні норми часу (на 0,299 год.), шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості на Послуги Підприємства на суму 18,74 грн (0,299 год x 62,68 грн), де
- 0,299 год завищені норми часу КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні КП «БТІ»);
 - 62,68 грн - затверджена КП «Знам'янське районне БТІ» (на сьогодні – КП «БТІ») вартість однієї нормо-години на роботи та послуги.
- (87) Крім цього, слід зазначити, що робота «брошурування в інвентаризаційну-реєстраційну справу на об'єкт нерухомості про складання опису» (параграф 3.7 розділу 3 «Інші роботи»), взагалі не стосується складу робіт Послуги.
- (88) 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.

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).

- (89) Отже, при наданні Послуг, поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.
- (90) За відсутності 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 01 січня 2013 року, споживачі (фізичні та юридичні особи) не мають альтернативних джерел придбання зазначених Послуг.
- (91) Такі дії, КП «БТІ» були б неможливим за умов існування 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 01 січня 2013 року, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуги КП «БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій Підприємства на ринку.
- (92) Отже, дії КП «БТІ», які полягають у встановленні у січні 2018 року- серпні 2021 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, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (93) З метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», усунення причин виникнення цих порушень, керуючись статтями 17, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року №32- р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 (зі змінами) та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративною

колегією Відділення 12.10.2021 було надано КП «БТІ» обов'язкові для розгляду рекомендації №54/29-рк/к (далі - Рекомендації), а саме:

- 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 інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

5. ВИКОНАННЯ КП «БТІ» РЕКОМЕНДАЦІЙ ВІДДІЛЕННЯ

- (94) Листом від 23.10.2021 № 231 (вх. № 54-01/3853 від 29.12.2021) КП «БТІ» повідомило про виконання Рекомендацій шляхом виключення із складу робіт при наданні послуг на видачі архівних довідок про зареєстровані права власності на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013 параграфи передбачені розділом № 3 Збірника норм часу «Інші роботи».
- (95) В якості підтвердження виконання Рекомендацій, Підприємством надано копію наказу начальника Підприємства від 22.10.2021 №8 «Про зміну вартості формування та видачі довідки», яким передбачено виключити пункти калькуляції вартості послуги, які непередбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу.
- (96) Зокрема, відповідно до калькуляції до вартості послуг включено лише роботи, які передбачені параграфом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, згідно якої загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвисьце» становлять 0,850 год. за довідку.
- (97) Вартість послуги виготовлення архівної довідки, становить 47,70 грн, розрахована КП «БТІ», виходячи з норми часу - 0,761 год. Та вартості однієї нормо-години – 62,68 грн.

6. ОБГРУНТУВАННЯ ЗАКРИТТЯ ПРОВАДЖЕННЯ У СПРАВІ

- (98) Під час розгляду справи № 54/24-21 не було виявлено суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції з огляду на таке.
- (99) На день винесення на розгляд адміністративної колегії Відділення даного рішення, КП «БТІ» (лист від 23.10.2021 № 231 (вх. № 54-01/3853 від 29.12.2021) вжито відповідних заходів для припинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення наслідків порушення та умов, що йому сприяють.
- (100) Окрім того, враховуючи особливості функціонування 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, на якому КП «БТІ» здійснює діяльність, на день внесення на розгляд адміністративної колегії

Відділення даного питання, дії КП «БТІ» щодо встановлення таких цін реалізації, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції.

- (101)** Враховуючи наведене, здійснивши передбачені Рекомендаціями заходи щодо встановлення вартості Послуг у відповідності до вимог діючого законодавства, КП «БТІ» припинено дії, які полягають у встановленні таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку 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.
- (102)** З матеріалів справи не вбачається, що дії КП «БТІ», які у встановленні таких цін реалізації товару (Послуг), які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, завдали значних збитків будь – яким окремим особам чи суспільству.
- (103)** За таких умов, враховуючи що у Відділенні відсутня інформація, яка б свідчила, що дії КП «БТІ» щодо 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 Знамянського району Кіровоградської області призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, чи завдали значних збитків окремим особам чи суспільству, провадження у справі відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» підлягає закриттю.
- (104)** Листом від 22.02.2022 № 54-02/817 КП «БТІ» було направлено Подання про попередні висновки у справі від 22.02.2022 № 54-03/39п.
- (105)** На Подання з попередніми висновками у справі № 54/24-21 КП «БТІ» листом від 07.07.2022 № 44 повідомило, що згодне з висновками викладеними у поданні.
- (106)** Отже, дії КП «БТІ» не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдали значних збитків окремим особам чи суспільству та підприємством вжиті відповідні заходи для усунення наслідків порушення.

Ураховуючи наведене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 46, 48 і 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 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 та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами),

адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 54/24-21.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії

Лариса ГРЕЧАНА

Ознайомлені члени адміністративної колегії:

Сергій ЧУХЛІСБОВ

Вікторія ОНЩЕНКО

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії:

Олена ФЕДОРЕНКО